

**KEKUATAN MENGIKAT JUAL BELI TANAH DENGAN
MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA PERANTARA PPAT
(Studi Kasus Kecamatan Boliohuto)**

Oleh :

**MUHAMAD FAUZAN ADAM
NIM :H1114172**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

KEKUATAN MENGIKAT JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA PERANTARA PPAT (StudiKasusKecamatanBoliyohuto)

OLEH :
MUHAMAD FAUZAN ADAM
NIM : H.1.1.14.172

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal 18 Juli 2020

Menyetujui:

PEMBIMBING I



SAHARUDIN, S.H.,M.H.
NIDN : 0927028801

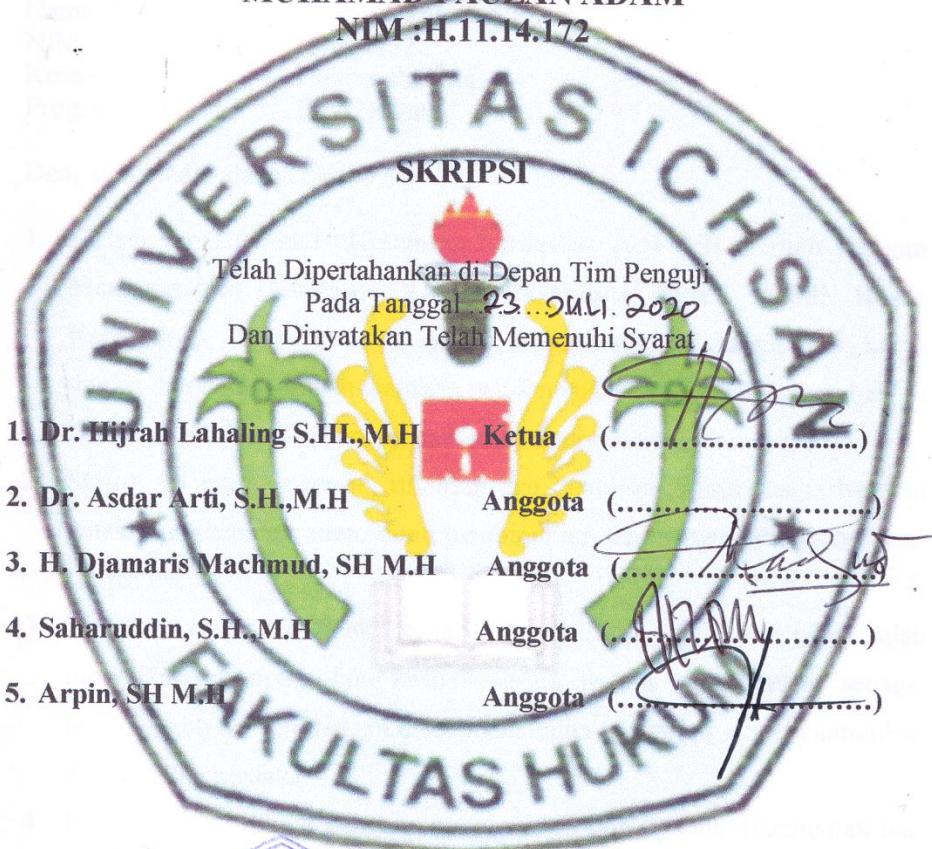
PEMBIMBING II



ARPIN, S.H.,M.H.
NIDN:0904058204

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI
KEKUATAN MENGIKAT JUAL BELI TANAH DENGAN
MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA PERANTARA PPAT

OLEH:
MUHAMAD FAUZAN ADAM
NIM : H.11.14.172



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Muhamad Fauzan Adam
NIM : H1114172
Konsentrasi : Hukum Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul **“Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Kwitansi Tanpa Perantara PPAT (Studi Kasus Kecamatan Boliyohuto)”** adalah benar-benar asli/merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo, maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan Penulisan sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan, saran pembimbing, dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi.

Demikian Surat Penyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 13 Juli 2020



Muhamad Fauzan Adam

KATA PENGANTAR

Dengan Memanjatkan puji syukur atas Kehadirat ALLA SWT, Atas segala karunianya nikmat iman dan islam sehingga Penulis masih diberikan umur panjang, kesehatan serta kekuatan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “**Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Kwitansi Tanpa Perantara PPAT (Studi Kasus Kecamatan Boliyohuto)**”

Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak –pihak yang telah banyak membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. untuk itu ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada :

- 1) Kedua orang tuaku yaitu Ayahanda Yusuf Adam dan Ibunda Gustin Potutu, yang telah melahirkan, membesarkan dan memberi kasih sayang dan doa yang tiada terhingga sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 2) Bapak Muh Ichsan Gaffar,SE.M.Si, Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
- 3) Bapak Dr. H. Abd Gaffar La Tjokke.M.Si Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo;
- 4) Bapak H. Amiruddin.S.Kom.,M.Kom Selaku Wakil Rektor I Bidang Akademik Universitas Ichsan Gorontalo;
- 5) Bapak Reyter Biki,SE.,MM Selaku Wakil Rektor II Bidang Keuangan dan Kepegawaian Universitas Ichsan Gorontalo;

- 6) Bapak Risa Mediansyah,S.SOS.,M.Si Selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Universitas Ichsan Gorontalo
- 7) Bapak Sudirman Akili.S.IP.M.Si Selaku Wakil Rektor IV Bidang Perencanaan dan Riset Universitas Ichsan Gorontalo.
- 8) Bapak Dr. Rusmulyadi,SH.,MH Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
- 9) Bapak Saharuddin.SH.,MH Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo sekaligus Pembimbing I Penulis yang telah banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada Penulis.
- 10) Bapak Suardi Rais,SH.,MH Selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 11) Bapak Jupri,SH.,MH Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 12) Ibu Dr.Hijrah Lahaling.S.Hi.,M.H Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 13) Bapak Haritsa.SH.,MH Selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo
- 14) Bapak Arpin, SH.,MH Selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

15) Kepada Bapak/ibu Dosen yang telah mengajarkan dan membimbing Penulis sehingga dapat sampai ketahap ini.

16) Seluruh Staf Fakultas Hukum Unisan Gorontalo yang banyak membantu dalam hal pengurusan admininstrasi dan persyaratan sehingga Penulis dapat sampai ketahap ini.

17) Teman-teman seangkatan Fakultas Hukum yang banyak memberikan motivasi dan dorongan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

18) Semua Pihak yang tidak sempat Penulis sebutkan satu persatu namanya. tanpa bantuan kalian Skripsi ini tidak bisa terselesaikan.

Akhir kata sekali lagi penulis ucapkan terimakasih yang tak terhingga, semoga bantuan dari semua pihak menjadi nilai ibadah disisi ALLAH SWT dan SKRIPSI ini dapat memberi manfaat untuk kita semua terutama bagi diri Penulis.

Gorontalo, 13 Juli 2020

Penulis



Muhamad Fauzan Adam

ABSTRAK

Muhamad Fauzan Adam, NIM:H1114172, “Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Kwitansi Tanpa Perantara PPAT (Studi Kasus Kecamatan Boliyohuto)”, di bimbing oleh, Bapak Saharuddin dan Bapak Arpin

Tujuan Penelitian ini adalah : (1) Untuk mengetahui kekuatan mengikat jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi di Kecamatan Boliyohuto (2) Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT.

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yaitu suatu jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) Kekuatan mengikat terhadap jual beli tanah dihadiri oleh pejabat yang berwenang dengan Akta Bawah Tangan pada dasarnya adalah sah menurut hukum sepanjang memenuhi syarat perjanjian jual beli yaitu syarat formil dan syarat materil, namun terhadap perubahan data kepemilikan atau hak atas milik tidak dapat dilakukan karena tidak memiliki kekuatan mengikat dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang saat melakukan jual beli tanah. (2) Tidak terdapatnya perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap praktek jual beli tanah yang hanya dilakukan dengan Akta Bawah Tangan, hal ini dikarenakan oleh jual beli dengan kwitansi atau Akta bawah tangan tidak sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik

Berdasarkan hasil penelitian direkomendasikan sebagai berikut : (1) Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa. (2) Diharapkan agar kedepan Camat atau Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat dapat memberikan perhatian khusus, hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak

Kata kunci : Kekuatan Mengikat, Jual Beli Tanah, Kwitansi,PPAT

ABSTRACT

Muhamad Fauzan Adam, NIM: H1114172, "The Binding Power of Land Sale and Purchase Using Receipts without Intermediary PPAT (Case Study of Boliyohuto District)", supervised by Mr. Saharuddin and Mr. Arpin

The objectives of this study were: (1) To determine the binding strength of land sale and purchase using receipts in Boliyohuto District (2) To determine the legal consequences of land sale and purchase using receipts without PPAT intermediaries.

This type of research uses empirical legal research, which is a type of legal research that functions to see the law in its real sense.

The results of this study indicate that: (1) The binding power of buying and selling without the presence of an authorized official with an Underhanded Deed is basically legal as long as it meets the terms of the sale and purchase agreement, namely formal terms and material requirements, but changes to ownership or rights data, property cannot be exercised because it does not have binding power with an Authentic Deed made by an authorized official when carrying out a land sale and purchase. (2) The absence of legal protection and legal certainty for the practice of buying and selling land which is only carried out with an Underhanded Deed, this is because the sale and purchase with a receipt or an underhanded Deed is not in accordance with PP. 24 of 1997 concerning Land Registration, which requires buying and selling to be made with an authentic deed

Based on the research results, it is recommended as follows: (1) It is expected that there will be awareness from the community, not to carry out selling and buying of land under their hands, but to buy and sell with an authentic deed. Because in the end it will harm the parties and risk a dispute. (2) It is hoped that in the future the Head of the Sub-District or Village Head as the Official who is closest to the community can give special attention, they should often hold legal counseling regarding regulations that apply to the interests of the community at large.

Keywords: Binding Strength, Land Purchase, Receipt, PPAT



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penulisan.....	5
1.4. Manfaat Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1. Jual Beli	7
2.2 Tinjauan Umum Tentang Tanah	13
2.3 Kwitansi	21
2.4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	23
2.4. Kerangka Pikir	28
2.5. Definisi Operasional	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
3.1. Jenis Penelitian	30
3.2 Obyek Penelitian.....	30
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian	30
3.4. Populasi dan sampel.....	31
3.5. Jenis Dan Sumber Data.....	32
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.7. Teknik Analisa Data	33

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
41. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian	34
42. Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Kwitansi Tanpa Perantara PPAT.....	37
43. Akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT di Kecamatan Boliyohuto.....	47
BAB V PENUTUP.....	57
5.1. Kesimpulan	57
5.2 Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia adalah mahluk yang tidak dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga seringkali tanah menjadi obyek persengketaan bukan hanya antar masyarakat tetapi kadang jadi rebutan antar Negara, sehingga seringkali kita mendengar terjadi perang antar Negara yang semua itu diakibatkan karena permasalahan tanah. karena pada dasarnya tanah mengandung sumber-sumber kekayaan alam didalamnya.¹

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tenang dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.²

Sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam hal apa istilah tersebut digunakan. Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa:³

¹ G.Kartasapoetra, 1991, *Hukum Tanah*, Jakarta:PT Rineka Cipta, hlm.1

² *Ibid* hlm.1

³ Boedi harson, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: djambatan, hlm.18

Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Dalam pandangan hukum atau secara yuridis tanah diartikan sebagai suatu permukaan bumi. dalam kehidupan sehari-hari tanah cukup penting bagi manusia sehingga tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi bahkan tanah memiliki harga jual yang tinggi, dan kenyataannya diantara semua benda yang ada di muka bumi ini tanah yang memiliki harga pasaran yang tidak pernah turun bahkan semakin hari harganya semakin tinggi.

Praktek perolehan hak atas tanah oleh masyarakat sering kali dilakukan dilakukan dengan cara pemindahan hak, yaitu dengan cara jual beli. praktek jual beli yang dimaksud yaitu bilamana seseorang melepasan uangnya untuk mendapatkan barang secara suka rela. pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa;

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Praktek Jual beli tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah jual beli hak atas tanah, secara yuridis adalah hak atas tanah bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.⁴

⁴ Urip Santoso,2010,*Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*,Jakarta,Prenadamedia Group,hlm 358

Setelah diundangkannya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti pasal 1457 KUHPerdata melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama lamanya yang bersifat tunai, dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut dengan (PPAT) sebagaimana yang tersirat dalam pasal 37 ayat (1) PP no.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1):

” PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Jadi Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan (PPAT) hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah ,dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Supriadi, akta autentik yang di buat oleh PPAT merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat .dalam berbagai hubungan bisnis,kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepentingan hukum, baik pada pada tingkat nasional, regional, Melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.⁵

Namun kenyataanya praktek jual beli tanah dengan kwitansi masih banyak terjadi, Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan anatara penjual dan pembeli tanpa campur tangan (PPAT). Perbuatan “jual beli dibawah tangan“ terkadang hanya dibuktikan dengan selembar “KWITANSI” sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual)

Berangkat dari permasalah itulah kemudian membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat sebuah judul penelitian **“KEKUATAN MENGIKAT JUAL BELI TANAH DENGAN MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA PERANTARA PPAT (Studi Kasus Kecamatan Boliyohuto)”**

⁵ Supriadi,2012,*Hukum Agraria*,Jakarta:Sinar Grafika,hlm.170

1.2 Rumusan Masalah

Sebagaimana uraian latar belakang masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan mengikat jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT di Kecamatan Boliyohuto?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT di Kecamatan Boliyohuto?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diambil dan ditentukan oleh peneliti, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kekuatan mengikat jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi di Kecamatan Boliyohuto
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT di Kecamatan Boliyohuto

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran Ilmu Pengetahuan khususnya di bidang Hukum Keluarga serta memberikan masukan kepada pemerintah, untuk lebih memperhatikan akibat dari jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi serta mensosialisasikan kepada masyarakat dampak positif dan negatifnya, agar

menjadi suatu bahan pertimbangan masyarakat sebelum melangsungkan jual beli terhadap pengalihan suatu hak atas tanah.

2. Secara Praktis

Sebagai bahan masukan kepada pihak-pihak yang belum melangsungkan praktik jual beli agar kiranya dapat mempertimbangkan dan memperhatikan hal-hal yang sudah diatur dalam Undang-Undang sebelum melangsungkan jual beli.. Sehingga kedepannya penelitian ini akan menjadi bagian dari referensi yang dapat membuka wawasan pemikiran baru bagi masyarakat.

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

2.1 Jual Beli

2.1.1 Pengertian Jual beli

Jual beli merupakan kegiatan yang berlaku di dunia ekonomi dan perdagangan dalam bidang ekonomi dan usaha, jual beli dianggap sebagai bagian terpenting dalam sebuah aktivitas usaha karena langsung berhubungan dengan konsumen, sedangkan secara terminologi, jual beli dimaknai sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.⁶

Jual beli adalah sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya, sebenarnya jual beli adalah merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya tetapi dipakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya, masing-masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli, penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang untuk diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta itu miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual.⁷

Pengertian Jual Beli Menurut KUHPerdata

Istilah Jual Beli berasal dari terjemahan *contract of sale* menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli:

⁶ Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta: Buku Pintar hlm 3

⁷ *Ibid*

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Menurut pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar.Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh pejabat balik nama.⁸

Terjadinya jual beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan tempat barang itu berada.

⁸ Muhammad Billah Wahyudi, 2012, *Perjanjian Jual Beli Secara Online Melalui Rekening Bersama Pada Forum Jual Beli Kaskus*, Makasar, Universitas Hasanudin , hlm.41

2.1.2 Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam

Menurut Fiqh yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang sah. Jual beli dapat terjadi dengan cara pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela, serta pemindahan pemilikan dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang diakui dalam lalu lintas perdagangan.⁹

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama “membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikatagorikan sah atau tidak sah, jual beli sah yaitu jual beli yang memenuhi kebutuhan syara” baik rukun maupun syaratnya, sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun, sehingga jual beli menjadi (*fasid*) atau batal. Akan menimbulkan masalah jika dilaksanakan tanpa aturan dan norma-norma yang tepat dan dapat menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat. Jual beli dapat terjadi dan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syarat'. Adapun rukun dan syara' jual beli adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Adanya penjual dan pembeli

Orang yang melakukan pembelian harus memenuhi empat macam syarat yaitu berakal, dengan kehendaknya sendiri/ bukan paksaan, keduanya sudah baligh, telah mampu menggunakan pikirannya untuk membedakan hal-hal yang baik dan yang buruk, yang berguna dan tidak berguna.

⁹Muhaimin,2014,*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah*, Yogyakarta, Universitas Negeri Sunan Kalijag, hlm.10

¹⁰*Ibid* hlm.11

2. Objek akad (*ma'qud alaih*)

Objek akad sangat berpengaruh dalam proses terjadinya jual beli, karena objek jual beli ini haruslah memenuhi beberapa syarat.

3. Akad jual beli

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qobul dengan cara dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya keridhoan kedua belah pihak.

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian dalam jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :¹¹

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “semua perjanjian yang buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. menentukan bentuknya perjanjian tertulis atau lisan.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat

¹¹ Fitri Susanti,2008,*Praktek Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris* , Semarang,Universitas Diponegoro, hlm 21

adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak .Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak

3. Asas mengikatkan diri

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya , setiap orang yang membuat kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

4. Asas itikad baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Itikad baik ada dua yaitu :

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan keputusan dan kesusilaan.
- b. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang

5. Asas kepribadian

Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, pengecualianya terdapat dalam pasal 1317 KUHPerdata tentang janji untuk pihak ketiga.

2.1.4 Mekanisme Jual Beli

Prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :¹²

¹²Bhim Prakoso, *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, 2014, hlm 1.

1. Akta jual beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan akta jual beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli , maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual tanah

2. Persyaratan akta jual beli tanah(AJB) hal-hal yang diperlukan dalam membuat akta jual beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:

Syarat-syarat yang harus dibawa penjual :

- a. asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual ;
- b. kartu tanda penduduk;
- c. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PPB) terahir ;
- d. surat persetujuan suami istri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga

Syarat-syarat yang harus dibawa oleh calon pembeli :

- a. kartu tanda penduduk
- b. kartu keluarga

3. Proses pembuatan AJB di kantor PPAT

persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli :¹³

- 1. dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat termasuk di kantor pertahanan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan dan terhadap keterangan

¹³*Ibid*

- sengketa atau tidak , maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;
2. terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
 3. calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
 4. penjual diharuskan membayar pajak penghasilan (pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan anggungan (BPHTB) dengan ketentuan berikut ini : pajak penjual (pph) = NJOP/harga jual x 5% pajak pembeli (BPHTB) = (NJOP/harga jual – nilai tidak kena pajak) x 5%.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.2.1 Pengertian tanah

Tanah sama artinya dengan Permukaan Bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, (Pasal 1 ayat 2 jo Pasal 4 ayat 1 UUPA) , diartikan sama dengan Ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi.¹⁴

Tanah merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih dilingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Kedudukan tanah dalam

¹⁴ Bhim Prakoso, 2014, *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, jember, Universitas Jember, hlm.3

pembangunan nasional itu juga berdasarkan ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut :¹⁵

“Penataan penguasaan tanah oleh Negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat yang sebesar-besarnya . penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemerlukan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat, Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu , serasi , efektif dan efisien , yang meliputi tertib administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik”.

2.2.2 Pengertian Jual Beli Tanah

Pengertian Jual Beli tanah Menurut Hukum Adat Menurut B.Terhaar Bzn dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli

¹⁵ Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. ¹⁶

Dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Desa yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. Dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dengan kata lain, bahwa dengan dilakukannya jual beli oleh Kepala Desa itu, jual beli dianggap “terang” sehingga masyarakat mengakuinya akan sahnya jual beli tersebut. ¹⁷

Sumber hukum adat yang dimaksud di sini adalah hukum adat istiadat dari masyarakat setempat yang hidup, berdomisili, bersumber penghidupan di daerah itu, mempunyai suatu kepercayaan / agama dan bila meninggal akan dimakamkan di daerah itu juga. Disini jual beli Tanah menurut hukum adat ada beberapa macam diantaranya :¹⁸

1. Jual Lepas

Jual lepas adalah jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama lamanya yang didalam bahasa jawa disebut “adol jugil (ngoko) atau sade plas , sade jugil (kromo). Beberapa sarjana menyatakan tentang jual beli lepas sebagai berikut: ¹⁹

1. Van Vollenhoven: “jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-

¹⁶Hilman Hadikusuma,1994,*Hukum Perjanjian Adat*,Bandung:P.T.Citra Aditya Bakti,hlm.108
¹⁷*Ibid*

¹⁸*Ibid* hal.109

¹⁹*Ibid* hlm 110

petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian”.

2. S.A. Hakim: penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama lamanya dengan penerimaan uang tunai (dibayar dahulu untuk sebagian) uang mana disebut uang pembelian”
3. Imam Sudiyat: “menjual lepas (Indonesia); adol plas, runtumurun, pati-bogor (jawa) menjual jaja (Kalimantan) yaitu: menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya.”

Jadi jual lepas itu adalah perbuatan, penyerahan dengan demikian tidak sama maksudnya dengan *levering* menurut KUHPerdata. bandingkan dengan pasal-pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdata, dimana jual beli itu memerlukan adanya perbuatan penyerahan.jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk dapat ditebus kembali, maka perjanjian itu”jual gadai” jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk selama waktu tertentu (tahunan), maka perjanjian itu, jual tahunan.²⁰

2. Jual Gadai

Istilah “jual gadai” (adol sende, jawa; ngajual akad,atau gade,sunda) mengandung arti penyerahan tanah untuk dikuasai orang lain dengan menerima pembayaran tunai dimana sijenjual(penggadai, pemilik tanah) tetap berhak untuk

²⁰*Ibid*

menebus kembali tanah tersebut dari pembeli gadai (penerima gadai, pemegang gadai, penguasa tanah gadai).

Adanya” hak menebus” kembali bagi penggadai terhadap pemegang gadai menunjukkan perbedaannya dengan perbuatan “jual lepas” atau yang disebut “adol plas, runtumurun, pati bogor, jawa ; menjual jaja, Kalimantan, oleh karena dalam hal jual lepas sipenjual tidak ada hak sama sekali untuk menebus kembali tanah yang telah diserahkannya kepada pembeli.²¹

4. Jual Tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak menebus kembali tanah tersebut , dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara , walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

Pembeli gadai (penerima gadai) berhak:²²

1. Menikmati manfaat melekat pada hak milik.
2. Mengopergadaikan atau menggadaikan kembali dibawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa sipenjual gadai untuk menebus tanah.
3. Mengadakan perjanjian bagi hasil/paruh hasil tanam/maro dan sejenisnya transaksi ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan.

²¹*Ibid*, hlm.126

²² Adrian Sutedi,2013,*Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarnya*,Jakarta,Sinar Grafika,hlm75

Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Sekarang ini setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo pasal 1458 KUHPerdata. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.²³

Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.²⁴ Dalam pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersama/serentak, yaitu :²⁵

- a. Pemindahan hak /pemindahan pengusaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak)
- b. Pembayaran harganya

Dengan dipenuhinya poin a dan b di atas , maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

²³Sumaryono,2009,*Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*,Semarang,Universitas Diponegoro, hlm.31

²⁴*Ibid* , hlm31

²⁵*Ibid*

2.2.3 Ketentuan Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Persiapan jual beli tanah Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:²⁶ 1) jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya, 2) jika tanahnya bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala Desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya.

2.2.4 Fungsi Akte Dalam Jual Beli Tanah

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah kiranya terlebih dahulu kita ketahui tentang pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli.

Menurut pasal 1874 KUHPerdata,akta adalah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti suatu peristiwa, dan ditandatangani . dengan demikian unsur-unsur penting untuk suatu akta , ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan pendatanganan tertulis.

Akta dalam arti luas, adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*).Akte dapat dibedakan antara akta otentik dan akta dibawah tangan.Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan

²⁶ Made Dwi Yoga Prasantha,2013, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diawah Tangan*,mataram,universitas mataram, hlm.13

dibawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta dibawah tangan adalah sah menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdata, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri.²⁷

Fungsi Akte Jual Beli (AJB) merupakan bukti autentik secara hukum bahwa pembeli telah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas. Tetapi tidak hanya itu, AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, AJB harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan AJB yang disyaratkan dalam pendaftaran. Dua pihak Seperti pada umumnya surat perjanjian, AJB membutuhkan adanya dua pihak yang terkait, yaitu pembeli dan penjual. Tetapi tidak semua orang bisa berwenang untuk berfungsi sebagai penjual dan pembeli. “Jika salah satu pihak merupakan orang yang tidak berwenang, maka AJB batal demi hukum”²⁸.

2.2.5 Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan oleh pasal 19 PP 10/1961 (sekarang PP no.24 tahun 1997).²⁹

Sedangkan yang merupakan syarat materil adalah :

- Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan ;

²⁷ Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro, hlm.46

²⁸ <http://contoh-surat-jual-beli-tanah-surat.html> diakses tanggal 24 maret 2015 pukul 11.03

²⁹ Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena, hlm 59

- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan ;
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum;
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Ditegaskan oleh KEPUTUSAN MAHKAMAH

AGUNGNO.123/K/SIP/1970 bahwa :

“pasal 19 peraturan perintah No.10 tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum materiil yang merupakan jual beli (*matereile handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada pasal 19 tersebut”

2.3 Kwitansi

2.3.1 Pengertian Kwitansi

Istilah kwitansi adalah berasal dari istilah aslinya yaitu “kwitantie” (bahasa Belanda) yang artinya tanda pembayaran dalam bahasa inggrisnya *Receipt*. Disamping kwitantie, didalam bahasa Belanda juga dikenal istilah *kwijting*, yang artinya adalah tanda terima atau tanda bayar atau pembebasan. Orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya , dianggap telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan.³⁰

³⁰ Imam Prayoga Suryohadibroto, Djoko Prakoso,1987, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*,Jakarta, P.T.Bina Aksara hlm 325

Perintah pembayaran dalam kwitansi itu bukanlah perintah pembayaran dalam arti sebenarnya, melainkan hanya merupakan bentuk perintah tidak langsung dengan menggunakan kata terima. Artinya pemegang kwitansi telah menerima perintah pembayaran tidak langsung dari penandatanganan , jika pemegang kwitansi itu memperlihatkan kepada uang yang disebutkan namanya dalam surat itu dan mengakui dan bersedia membayar . ia bebas dari utangnya jika ia membayar dan surat itu dikuasainya.³¹

2.3.2 Sifat Dari Kwitansi

Kwitansi itu sifatnya adalah sebagai surat perintah pembayaran atas unjuk, tetapi kwitansi atas unjuk tidak diatur bersama-sama dengan surat cek .sebab kwitansi atas unjuk itu bukan perintah membayar dalam arti sebenarnya, dan tidak memenuhi syarat-syarat formal.³²

Kwitansi dapat diserahkan kepada siapa saja yang akan memintakan pembayaran kepada orang yang disebutkan namanya di dalam surat itu sesuai dengan fungsinya sebagai surat atas unjuk. Tetapi pencantuman klausula atas unjuk atau *aantoonder* di dalamnya (Arrest Hoge Raad 17 november 1924) tidak menjadi syarat ,didalam kwitansi perlu dicantumkan tanggal penerbitannya dan ditandatangani ,karena kwitansi adalah merupakan sebuah akte juga. ³³

2.3.3 Kekuatan Kwitansi Dalam Jual Beli

Kwitansi merupakan alat bukti dibawah tangan, yang pembuktianya bersifat formil saja. Tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktianya bersifat formil dan materiil, namun surat dibawah tangan seperti kwitansi menjadi

³¹*Ibid*,hlm.325

³²*Ibid*hlm 326

³³*ibid*

sah dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap bila tanda tangan yang tertera pada surat-surat tersebut diakui secara langsung oleh para pihak.³⁴

Materai tidak menjadikan suatu surat berkekuatan tetap, fungsi materai hanya untuk membumbuhkan isi kwitansi tidak melanggar hukum atau undang-undang yang berlaku, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain sepakat antara kedua belah pihak, atau karena alasan undang-undang diperbolehkan untuk itu.³⁵

2.4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.4.1 Pengertian PPAT

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting dan memiliki nilai ekonomi tinggi. Selain itu, tanah melakukan fungsi-fungsi lain, seperti tempat tinggal, bertani, dan tempat untuk mendirikan berbagai bisnis. Untuk alasan ini, perlu memiliki bukti kepemilikan, agar tidak menimbulkan konflik hak atas tanah. Undang-undang pertanahan yang disahkan sebelum PPAT adalah bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu dengan objek pertanahan, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan ke kantor pertanahan setempat.³⁶

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi :³⁷

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang

³⁴<http://www.id.answers.yahoo.com/kwitansi-dimata-hukum-.html> diakses pada tanggal 27 maret pukul 00.54

³⁵*ibid*

³⁶ repository.uma.ac.id di akses pada tanggal 17 November 2019

³⁷ PP No.24 tahun 1997

dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 juga menyatakan bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Sesuai dengan Pasal 1 (1), Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang produsen resmi akta kepemilikan tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 1, ayat (5), PP Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna lahan, hak penggunaan lahan dan hak penggunaan lahan, yang berbunyi sebagai berikut:

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

Berdasarkan Pasal 1, ayat (24), Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Berdasarkan pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Aatas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa

membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari empat undang-undang dan peraturan di atas, tampak bahwa posisi Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat publik. Namun, undang-undang tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan pejabat publik. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

2.4.2 Kewenangan PPAT

Dalam menjalankan profesi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan dalam membuat akta sebagai berikut:

- 1) Akta jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Inbreng
- 4) Harta pembagian harta bersama
- 5) Hibah
- 6) Akta pembebanan hak tanggungan
- 7) Surat kuasa membebankan hak tanggungan
- 8) Pemberian hak pakai terhadap Hak Milik membayar dengan tanah

Pada dasarnya dalam Akta PPAT yang dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Maka dalam pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menumbulkan sengketa dikemudian hari.

Dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 macam dalam menjalankan profesi jabatanya sebagai berikut:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

- otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b) PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
 - c) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT disamping tugas pokok yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- 2) Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya

2.4.3 Fungsi Akta Jual Beli oleh PPAT

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia.⁵⁸ PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

J. Kartini Soedjendro menyatakan bahwa:³⁸

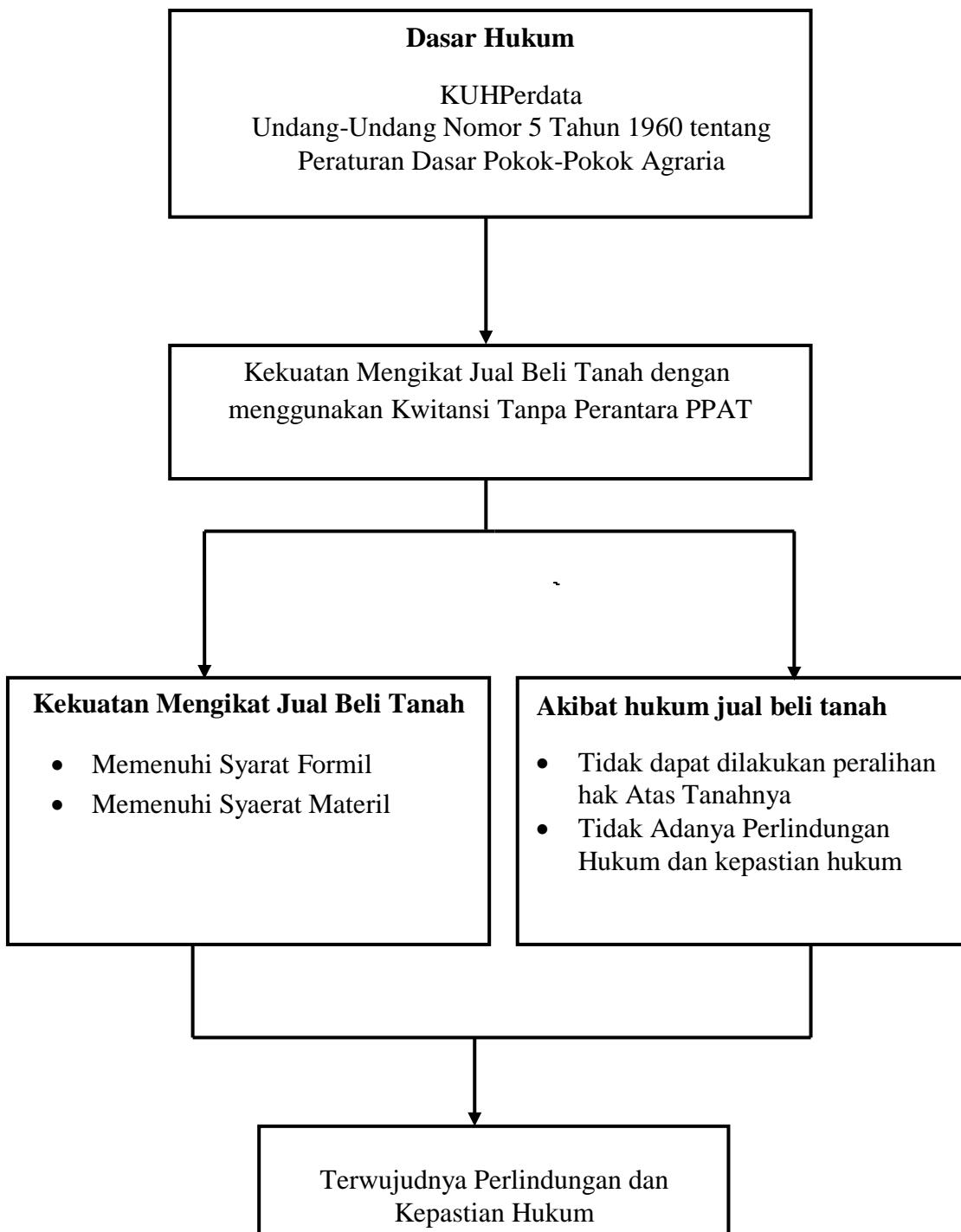
Secara fungsional, jabatan PPAT dan Notaris adalah ibarat dua sisi dari satu mata uang. Artinya, walaupun jabatannya berbeda, namun mempunyai fungsi dan kedudukan yang sama selaku pejabat umum pembuat akta yang saling terikat. Dikatakan demikian karena perbedaan jenis akta yang dibuat masing-masing tidak terletak pada bobot keabsahan dan kekuatan hukumnya, tetapi hanya terletak pada perbedaan bidang hukum yang mereka tangani

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

³⁸ J. Kartini Soedjindro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, Kanisius, 2001, hal. 26.

2.5 Kerangka Pikir



2.6. Definisi Operasional

1. Hukum perdata adalah ketentuan yang mengatur hak-hak dan kepentingan antara individu-individu. Pada dasarnya hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu hukum publik dan hukum privat (hukum perdata).
2. Sah adalah sesuatu yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dan atau aturan hukum yang berlaku.
3. Bukti Saksi adalah kepastian yang diberikan kepada hakim dalam persidangan, tentang peristiwa yang disengketakan, dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi bawah sumpah, oleh orang yang bukan dalam perkara.
4. Pengakuan (*bekentenis, confession*) adalah alat bukti yang berupa pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan, yang dilakukan di muka hakim atau dalam sidang pengadilan. Pengakuan tersebut berisi keterangan bahwa apa yang didalilkan pihak lawan benar sebagian atau seluruhnya (Vide Pasal 1923 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR).
5. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan dan dibuat di depan ataupun oleh pegawai umum atau pejabat pembuat akta tanah itu sendiri, yang dibuat sejak pemula dengan sengaja untuk pembuktian

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam melaksanakan penilitian ilmiah ini penulis melakukan penelitian mulai dari pengumpulan data sampai pada analisis data dilakukan dengan memperhatikan kaidah-kaidah sebagai berikut :

3.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian hukum emperis. Di mana peneliti mendapatkan data-data tersebut dengan pengamatan langsung ke lapangan.

Metode penelitian hukum emperis adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana kerjanya hukum dilingkungan masyarakat.³⁹

3.2 Obyek Penelitian

Dalam penelitian yang menjadi Obyek penelitiannya adalah Jual beli tanah yang hanya menggunakan kwitansi tanpa perantara oleh PPAT/Notaris.

3.3 Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian diperlukan bagi penelitian hukum terutama bagi penelitian hukum emperis . Lokasi penelitian harus disesuaikan dengan judul dan permasalahan, apabila judul dan permasalahannya masih bersifat umum, maka penetuan lokasi penelitian perlu mempertimbangkan ketersediaan data dilokasi bersangkutan.⁴⁰

³⁹ Suratman & Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum Dilengkapi Tata Cara dan Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum*, Bandung: Alfabetika, 2013 hal 88

⁴⁰ Mukti Fajar ND dan Yuliato Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normati & Emperis*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta, 2010 hal 170

Lokasi penelitian ini adalah pada Kabupaten Gorontalo Tepanya di Kecamatan Boliyohuto. Penentuan lokasi penelitian ini atas pertimbangan yaitu banyaknya Praktek Jual beli tanah yang masih menggunakan kwitansi atau jual beli tanah dibawah tangan.

Adapun waktu penelitian ini dilakukan selama kurang lebih dua Bulan sejak usulan penelitian ini di seminarkan dan diterima.

3.4 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Menurut Bambang Sunggono, Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama, Populasi dapat berupa himpunan orang atau benda, kejadian, kasus, dengan sifat atau ciri yang sama.⁴¹ Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang melakukan praktek jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi

3.3.2. Sampel

Menurut Burhan Ashshopa, sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi.⁴² Berdasarkan pada populasi diatas maka peneliti mengambil 6 masyarakat dengan menggunakan teknik pengambilan sampel *Non Random Sampling* yaitu apabila jumlah dalam populasi kecil atau sedikit dengan cara peneliti menentukan/menunjuk sendiri sampel dalam penelitiannya.

Adapuan sampel dalam peneltian ini adalah sebagai berikut:

1. Para Pihak yang melakukan jual beli : 2 Orang
2. Pemerintah Desa : 2 Orang
3. Pihak BPN Kab Gorontalo : 1 Orang

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafinda Persada, Jakarta, 2007 hal 188

⁴² Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Jakarta : Rajawali Pers. 2001 hal 97

3.5. Jenis dan Sumber Data

a) Studi Kepustakaan

Yaitu dilakukan dengan cara mempelajari, mengumpulkan pendapat para pakar hukum yang dapat dibaca dari literatur, yurisprudensi, majalah-majalah dan koran-koran yang kebetulan memuat tentang masalah yang diteliti.

b) Studi Lapangan

Yaitu dilakukan dengan cara melakukan penelitian langsung pada obyek penelitian.

3.6 Tehnik Pengumpulan Data

Yaitu pengumpulan data dari lapangan dengan menggunakan beberapa teknik diantaranya adalah :

a) Teknik observasi,

Teknik pengumpulan data dengan cara melihat atau mengamati langsung pada obyek penelitian di lapangan.

b) Teknik wawancara,

Adalah teknik pengumpulan data dengan cara wawancara langsung dengan pihak yang erat hubungannya dengan penelitian agar data yang diperoleh lebih jelas dan akurat.

c) Teknik Dokumentasi

Adalah teknik pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen yang berupa arsip atau naskah lainnya yang diperoleh dari instansi yang berhubungan dengan penelitian.

3.7 Teknik Analisa Data

Analisi data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secra sederhana analisis data ini disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menantang, mengkritik, mendukung, menambah atau member komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya.⁴³

Data-data yang terkumpul akan disusun secara deskriptif kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data-data yang diperoleh dari lapangan baik data primer maupun data sekunder. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan suatu kebenaran yaitu dengan menguraikan data yang sudah terkumpul sehingga dengan demikian dapat dilakukan pemecahan.

⁴³ Mukti Fajar ND dan Yuliato Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normati & Emperis*, Pustaka Pelajar:Yogyakarta, 2010 hal 183

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Tinjauan Umum Lokasi Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Kab.Gorontalo.

Kabupaten Gorontalo adalah sebuah kabupaten di Provinsi Gorontalo. Ibu kota kabupaten ini terletak di Limboto. Sejak ditetapkan sebagai Kabupaten pada tahun 1959 hingga sekarang, Kabupaten Gorontalo sudah mengalami tiga kali pemekaran. Pemekaran pertama pada tahun 1999 yang melahirkan Kabupaten Boalemo, pemekaran ke dua pada tahun 2003 yang melahirkan Kabupaten Bone Bolango, dan terakhir pada tahun 2007 yang melahirkan Kabupaten Gorontalo Utara.⁴⁴

Kabupaten Gorontalo memiliki luas wilayah 1.750,83 km² ^[7] dengan jumlah penduduk terbanyak di Provinsi Gorontalo yakni sebanyak 355.988 jiwa atau 34,22% dari total penduduk.⁴⁵

Hari lahir Kabupaten Gorontalo ditetapkan pada tanggal 26 November 1673. Penetapan ini didasarkan pada penandatanganan perjanjian ikatan keluargaan lima kerajaan yang disebut U Duluwo Limo Lo Pohala'a. Kelima kerajaan tersebut yakni Kerajaan Gorontalo, Limboto, Suwawa, Boalemo dan Atinggola. Kelima kerajaan tersebut selanjutnya menjadi wilayah pemerintahan Kabupaten Gorontalo yang merupakan kesatuan masyarakat hukum Limo Lo Pohala'a dengan empat unsur yakni wilayah, rakyat, pemerintah dan kedaulatan.

⁴⁴ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Gorontalo

⁴⁵ Ibid

Kabupaten Gorontalo dibentuk dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi dengan ibu kota di Isimu. Pada tahun 1978 ibu kota dipindahkan ke Limboto. Jumlah kecamatan di Kabupaten Gorontalo menjadi 19 kecamatan yakni:⁴⁶

1. Asparaga,
2. Dungaliyo,
3. Batudaa,
4. Batudaa Pantai,
5. Bilato,
6. Biluhu,
7. Boliyohuto,
8. Bongomeme,
9. Limboto,
10. Limboto Barat,
11. Mootilango,
12. Pulubala,
13. Tabongo,
14. Telaga,
15. Telaga Biru,
16. Talaga Jaya
17. Tibawa,
18. Tilango, dan
19. Tolangohula.

4.1.2. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Kab.Gorontalo

Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo Merupakan Kantor Peratanahan tertua di Provinsi Gorontalo semenjak masih tergabung dengan Provinsi Sulawesi Utara. Kantor ini terletak di kecamatan Limboto yang berbatasan dengan kecamatan Limboto Barat, tepatnya di Jalan Kolonel Rauf Mo'o Nomor 255 Kelurahan Kayubulan. Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo merupakan instansi vertikal yang berada di Daerah Kabupaten Gorontalo dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁴⁶ Ibid

Republik Indonesia Melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo.⁴⁷

Sesuai Dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan. dalam melaksanakan tugasnya BPN menyelenggarakan Fungsi :⁴⁸

1. Penyusunan dan Penetapan Kebijakan di Bidang Pertanahan;
2. Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
3. Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Penetapan Hak Tanah, Pendaftaran Tanah Dan Pemberdayaan Masyarakat;
4. Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Pengaturan, Penataan dan Pengendalian Kebijakan Pertanahan;
5. Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Pengadaan Tanah;
6. Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan Perkara Pertanahan;
7. Pengawas Atas Pelaksanaan Tugas di Lingkungan Bpn;
8. Pelaksanaan Koordinasi Tugas, Pembinaan dan Pemberian Dukungan Administrasi Kepada Seluruh Unit Organisasi di Lingkungan BPN;
- Pelaksanaan Pengelolaan Data Informasi Lahan Pertanian Pangan
- Berkelanjutan dan Informasi di Bidang Pertanahan.

⁴⁷ <http://bpnkabgorontalo.com/tentang-kantor-pertanahan-kabupaten-gorontalo/>

⁴⁸ ibid

4.2 Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Kwitansi

Tanpa Perantara PPAT

Merujuk pada ketentuan Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, Keabsahan jual beli tanah jual beli tanah dianggap sah apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. dengan demikian seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.

Surat-Surat Akta atau sering ditulis “Akta” merupakan tulisan atau surat akta, yang semata-mata dibuat untuk membuktikan adanya peristiwa atau suatu hal, dan oleh karena itu suatu akta harus selalu ditandatangani. Surat-surat akta dapat dibedakan menjadi dua (2), yaitu : Akta Otentik dan Akta Bawah Tangan.

Menurut Yahya Harahap⁴⁹ kekuatan pembukatian yang melekat dalam akta otentik terdiri atas tiga kekuatan yang melekat yaitu:

⁴⁹ M. Yahya Harahap, , 2005, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika.hlm:566

- a) Kekuatan pembuktian luar: suatu Akta Otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai Akta Otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan Akta Otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksud dari kata memiliki daya pembuktian luar adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap Akta Otentik harus dianggap benar sebagai Akta Otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.
- b) Kekuatan pembuktian formil. Berdasarkan Pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam Akta Otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangannya tetapi meliputi pula kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta: mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.
- c) Kekuatan pembuktian materil. Dalam kekuatan Akta Otentik yang ketiga ini termaktub tiga prinsip yang terkandung dalam Akta Otentik yaitu: (a) Penanda tangan Akta Otentik oleh seorang untuk keuntungan pihak lain, ini merupakan prinsip pokok kekuatan materil suatu Akta Otentik yang

mana setiap penanda tangan Akta Otentik oleh seorang selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain, bukan untuk keuntungan pihak penandatangan; (b) Seorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri. Prinsip ini merupakan lanjutan dari prinsip pertama. Berdasarkan prinsip ini dihubungkan dengan asas penanda tangan Akta Otentik untuk keuntungan pihak lain, dapat ditegakkan kekuatan materil pembuktian Akta Otentik meliputi: siapa yang menandatangani Akta Otentik berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta, tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta untuk menjamin kebenaran akta tersebut, oleh karena itu dibelakang hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta, namun demikian perlu diingat bukan berarti kebenaran itu bersifat mutlak sesuai keadaan yang sebenarnya. (c) Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materil Akta Otentik. Apabila terdapat dua orang atau lebih, dan antara satu dengan yang lain saling memberi keterangan untuk dituangkan dalam akta, tindakan mereka itu ditinjau dari kekuatan pembuktian materil Akta Otentik menimbulkan akibat hukum meliputi: keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan persetujuan yang mengikat kepada mereka. Dengan demikian akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta tersebut.

Masih menurut Yahya Harahap⁵⁰ sementara daya kekuatan pembuktian Akta Bawah Tagan hanya memiliki dua daya kekuatan pembuktian. Tidak memiliki kekuatan pembuktian luar sebagaimana Akta Otentik yang tidak bisa dibantah kebenarannya oleh hakim, sehingga harus pihak lawan yang mengajukan pembuktian “kepalsuan” atas akta itu.

Dari dua bentuk akta yang dikutip berdasarkan ulasan Yahya Harahap sifat yang melekat dalam akta otentik jika hendak dibantah terletak pada tindakan “pembuktian atas kepalsuan akta tersebut”. Sedangkan pada akta bawah tangan daya kekuatan mengikatnya yang tidak memiliki pembuktian keluar (harus dianggap benar, sepanjang tidak ada alat bukti yang sah dapat menggugurnya), terletak pada tindakan untuk mendapat kekuatan sebagai alat bukti ABT adalah pembuktian keaslian.

Hal ini juga dapat diamati secara singkat dengan memperhatikan pengertian Akta Otentik dan pengertian Akta Bawah Tanah. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdt menegaskan abhwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. Sedangkan Akta Bawah Tangan ditegaskan dalam Pasal 1874 KUH Perdata “sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

⁵⁰ Ibid, Hlm:590

Akan tetapi menurut Soepomo sebagaimana dikemukakan oleh Yahya Harahap ditinjau dari segi hukum pembuktian agar suatu tulisan bernilai sebagai ABT, diperlukan beberapa persyaratan pokok diantaranya:

- (a) surat atau tulisan itu ditanda tangani;
- (b) isi yang diterangkan di dalamnya menyangkut perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts betrekking*);
- (c) sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut di dalamnya.

Merujuk pada beberapa pandangan diatas, menurut hemat penulis kekuatan pembuktian Akta Bawah Tangan terdapat dua bentuk yaitu kekuatan pembuktian secara formil dan kekuatan pembuktian secara materil. untuk lebih jelasnya penulis uraikan sebagai berikut :

4.2.1 Terpenuhinya syarat formil.

Syarat formil akta di bawah tangan adalah syarat yang ditujukan terhadap akta yang dibuat tanpa dihadapan pejabat berwenang dengan memperhatikan syarat-syarat formil antara lain, Berbentuk tertulis atau tulisan, Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, Ditandatangani oleh para pihak dan Mencantumkan tanggal dan tempat penanadatanganan

Dasar hukum Syarat Formil diatur dalam pasal 1874 KUH Perdata, pasal 286 RBG, syarat formil tersebut bersifat komulatif. Tidak boleh kurang dari itu.

Pasal 1874 KUH Perdata yang dalam ayat 1 menyatakan :

“Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan, akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”

Dari hasil penelusuran penulis saat melakukan penelitian dapat digambarkan sejumlah data tentang Praktek Jual Beli Tanah yang terjadi di Kec. Boliyohuto dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 sebagai berikut:

Tabel 1
Data Jual Beli Menggunakan Akta Otentik Dan Di Bawah Tangan

No	Uraian	Tahun		Ket
		2018	2019	
1	Akta Otentik/PPAT	3	5	Terpenuhi syarat Formil dan Materil
2	Kwitansi	9	8	Terpenuhi syarat Formil dan Materil
	Total Keseluruhan	12	13	

(Sumber Data: Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gorontalo 2020)

Tabel diatas dapat dijelaskan bahwa praktek Jual beli Tanah akta dibawah tangan yang terjadi di Wilayah Kec.Boliyohuto masih marak dilakukan oleh masyarakat setempat khususnya di Desa Doluhupa, dimana tercatat dari pada tahun 2018 dari sejumlah 12 kasus jual beli akta dibawah tangan yang tersebar di Kec.Boliyohuto terdapat 8 kasus praktek jual beli tanah di kantor desa doluhupa dengan akta bawah tangan. sementara pada tahun 2019 teradap 13 kasus yang juga tersebar diseluruh wilayah Kec.Boliyuhuto 7 diantaranya dilakukan oleh masyarakat desa Doluhupa.

Kenyataan diatas sejalan dengan hasil wawancara penulis saat melakukan penelitian di wilayah Kecamatan Boliyohuto khususnya pada Kantor Desa Doluhupa. hal ini penulis lakukan mengingat praktek tertinggi ada pada Desa tersebut. berikut kutipan wawancara penulis dengan Kepala Desa Doluhupa yang mengatkan bahwa :

kebiasaan masyarakat kami dalam melakukan jual beli tanah hanya dilakukan di kantor desa, meskipun saya sering menyarankan untuk di lakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah namun kemauaan mereka masih lebih memilih dilakukan didepan kantor desa. bagi mereka itu sudah cukup, lagian beberapa anggapan dimasyarakat kami masih menganggap bahwa ketika dilakukan lagi didepan PPAT maka membutuhkan biaya yang besar.⁵¹

Senada dengan diatas Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah di bawah tangan menurut pandangan Sekdes Doluhupa Kecamatan Boliyohuto Kabupaten Gorontalo mengatakan :⁵²

Hampir keseluruhan warga desa kami hanya melakukan transaksi jual beli di kantor desa, selain karena biaya yang murah mereka juga tidak risau ketika terjadi sengketa karena akan diselesaikan secara adat yang dihadiri juga oleh seluruh elemen pemerintah desa, sehingga bagi mereka tidak jadi persoalan untuk melakukan jual beli tanah di hadapan pemerintah desa. meskipun tidak dapat dipungkiri terdapat juga beberapa warga yang terpaksa harus menempuh jalur pengadilan.

⁵¹ Hasil Wawancara tanggal 14 Januari 2020

⁵² Hasil Wawancara tanggal 15 Januari 2020

Menurut hemat penulis Kenyataan diatas tidak dapat disangkal bahwa praktek jual beli tanah dengan akta dibawah tangan masih marak dilakukan masyarakat setempat, namun jika dikaitkan dengan syarat formil akta dibawah tangan pada dasarnya memenuhi unsur tersebut, karena pada prinsipnya daya kekuatan pembuktian formil Akta Bawah Tangan dapat dijelaskan dalam dua item, yaitu : ***pertama***, Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum di dalam akta. Bedasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui siapa saja atau orang yang menanda tangani Akta Bawah Tangan: (a) dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta, (b) berdasarkan kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dari penanda tangan, (c) dengan demikian daya kekuatan pembuktia Akta Bawah Tangan meliputi kebenaran identitas penanda tangan serta menyangkut kebenaran idenitas orang yang memberi keterangan. ***kedua***, Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Daya pembuktian formalnya tidak bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain. Karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Dengan demikian keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. Kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan pihak lain karena isi keterangan yang tercantum di dalam Akta Bawah Tangan belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak. Dalam Akta Bawah Tangan masing-masing para pihak dibenarkan oleh hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan.

4.2.2 Terpenuhinya syarat materil.

Syarat Materil Akta Bawah Tangan adalah syarat yang ditujukan terhadap akta yang dibuat tanpa dihadapan pejabat berwenang dengan memperhatikan syarat-syarat materil antara lain, Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan (*reschts handeling*) atau hukum (*rechts betterkking*) dan Sengaja dibuat sebagai alat bukti Syarat akta di bawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.

Sementara Dasar hukum Syarat Materil pada dasarnya sama dengan syarat formil yaitu diatur dalam pasal 1874 KUH Perdata dalam ayat 1 menyatakan :

“Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan, akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”

Jika pada daya kekuatan pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran isi tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian materil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam Akta Bawah Tangan. Benarkah atau tidak isinya ? dan sejauh mana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya? prinsip yang harus ditegakkan daya pembuktian materil adalah :

- (a) secara materil isi keterangan yang tercantum di dalam Akta Bawah Tangan, harus dianggap benar

- (b) dalam arti apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap sebagai keterangan yang dikehendakinya,
- (c) dengan demikian secara materil, isi yang tercantum dalam Akta Bawah Tangan mengikat kepada diri penanda tangan.

Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa jual beli tanah dengan akta dibawah tangan adalah belum/tidak sah, karena sesuai peraturan hukum pertanahan, jual beli tanah di bawah tangan tidak merupakan perbuatan hukum. Sahnya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materil bagi jual beli: (1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdata) (2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya (3) Tidak dilanggar ketentuan Landreform (4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. menurutnya Jual beli dilakukan dihadapan kepala Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi kantor pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya. meskipun sah tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Naional untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama

Oleh karena itu penulis menyimpulkan bahwa kegiatan jual beli dengan Akta Bawah Tangan pada prinsipnya sah asalkan memenuhi syarat-syarat materil jual beli namun untuk mendapatkan peralihan hak atas milik misalnya Balik nama atau perubahan data kepemilikan ini tidak akan di terima oleh Badan Pertanahan setempat sampai diadakan dihadapan Pejabat yang berwenang, karena

jelas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4.3 Akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT di Kecamatan Boliyohuto

Sebagimana yang telah penulis tulis sebelumnya bahwa syarat jual beli hak atas tanah melalui jual beli terdiri atas syarat materil dan syarat formil. Syarat materil tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan, dimana pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah, pembeli adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dan tanah yang akan diperjualbelikan tidak sedang bersengketa. sedangkan syarat formil dalam hal jual beli hak atas tanah adalah formalitas transaksi jual beli. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal jual beli tanah, pejabat yang berwenang membuat akta adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan memenuhi syarat materil dan formil akan memberikan konsekuensi yuridis berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah merupakan hasil akhir dari proses jual beli atas tanah yang dilakukan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana akta jual beli dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT lalu di balik namakan di BPN sehingga kemudian menghasilkan sertifikat hak atas tanah bagi pembeli sebagai pemegang hak yang baru.

Adapun jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan Kwitansi atau akta di bawah tangan tentu memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Hal tersebut disebabkan karena akta di bawah tangan tidak memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum. Meskipun bagi kedua pihak telah terjadi jualbeli namun secara yuridis akta di bawah tangan tersebut tidak membuktikan subjek dan objek hak atas tanah tersebut.

4.3.1 Tidak Dapat Mendaftarkan Pengalihan Hak atas Tanahnya

Ketentuan yang mensyaratkan peralihan Hak Atas Tanah ditur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah dalam pasal 37 ayat (1) PP no.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual–beli, tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1):

” PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Jika melihat ketentuan diatas seharusnya jual beli dengan akta dibawah tangan tidak perlu dilakukan lagi karena akan membawa konsekuensi lebih lanjut yaitu tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah, hal ini senada dengan apa yang disampaikan oleh Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor BPN Kabupaten Gorontalo menanggapi masalah jual beli tanah di bawah tangan yang mengatakan bahwa:

Seharusnya proses jual beli tanah seperti ini sudah tidak ada. Kenyataannya saat ini masih ada yang melakukan proses jual beli tanah dengan cara tersebut (jual beli tanah di bawah tangan), dikarenakan masyarakat merasa biaya yang tidak sesuai dengan biaya yang tercantum, seperti adanya biaya tambahan yang tidak terduga, juga prosesnya terlalu rumit dan memerlukan waktu yang tidak singkat. ini anggapan di masyarakat sehingga mereka masih memilih jual beli tanah hanya cukup dilakukan di depan pemerintah desa setempat.

Mengingat pendaftaran hak atas tanah, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, maka dalam setiap peralihan hak atas tanah para pihak haruslah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Tujuan lain pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah

dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan.

Karena pada prinsipnya suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum” Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat apabila ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Namun kenyataannya masyarakat khususnya di wilayah Kecamatan Boliyohuto masih mempraktekkan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan yang mana pada akhirnya tidak akan melahirkan suatu alas hak. Sehingga jual beli tersebut merugikan pihak yang telah membeli tanah karena tidak adanya kepastian hukum. Dengan tidak adanya kepastian hukum maka tidak ada pula perlindungan hukum.

Tabel 1
Data pemohon yang mendaftar pengalihan hak atas tanah

No	Uraian	Tahun		Jumlah
		2018	2019	
1	Diterima	3	5	8
2	Ditolak	5	6	11
	Jumlah Keseluruhan	8	11	

(Sumber Data: Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gorontalo 2020)

Perlu penulis jelaskan bahwa data tabel diatas tentang permohonan yang diterima yang berjumlah 8 kasus karena sejak awal Jual-beli yang dilakukan memang dibuat dihadapat pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT. Sementara kasus yang ditolak pada tahun 2018 dari jumlah praktek jual beli tanah dengan akata dibawah tangan yang tercatat pada kantor Kec.Boliyohuto sebanyak 9 kasus hanya terdapat 5 kasus yang didaftarkan untuk peralihan hak atas tanah dan 5 kasus tersebut ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gorontalo saat didaftarkan karena tidak memenuhi syarat kecuali telah dibuatkan akta otentik dihadapan PPAT. begitu juga tahun 2019 dimana tercatat pada Kantor Kec. Boliyohuto sebanyak 8 kasus namun yang didaftarkan untuk Peralihan Hak Atas Tanah hanya berjumlah 6 kasus, dan kesemuanya itu ditolak oleh Badan Pertanahan Kabupaten Gorontalo kecuali telah dibuatkan akta otentik dihadapan PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan dan PPAT mengenai jual beli hak atas tanah yang terjadi di Kecamatan Boliyohuto, beliau menjelaskan bahwa:

“ pihak pembeli tanah yang hanya berdasarkan kuitansi pembayaran harga tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan pendaftaran balik namanya, karena bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan harus dibuatkan akta PPAT terlebih dahulu. Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk datang bersama-sama menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya mau menanggung beban pajak pembelinya agar baliknama sertifikatnya dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas sudah jelas membuktikan bahwa perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat berdasarkan Kwitansi atau akta dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.

4.3.2 Tidak Adanya Perlindungan Hukum dan kepastian hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Sementara Menurut Sudikno Mertokusumo Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.

Pada dasarnya bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah ketika terjadinya sengketa maka proses terpenting adalah pembuktian saat pemeriksaan di pengadilan.

Adanya ingkar janji (wanprestasi) dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing pihak.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukan perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain: (1) Perlindungan terhadap pihak penjual, Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran

sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. (2) Perlindungan bagi pihak pembeli, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan.

Berdasarkan **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** (“**PP No. 24/1997**”), peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli Tanah dengan menggunakan Kwitansi atau Akta dibawah tangan tetap dianggap sah sepanjang para pihak cakap dan ada objek yang diperjualbelikan dalam hal ini adalah tanah yang tidak sedang bersengketa, karna dalam hal jual beli tanah berlaku ***asas pacta sunt servanda*** yakni setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Walaupun Jual beli Tanah dengan menggunakan Kwitansi dianggap sah namun jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan tentu memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi karena Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum.

Dalam ranah Hukum Acara Perdata yang menganut ***Positief Wettelijk Beweijstheorie***, dan pasal 1865 mengenai alat bukti, bahwa alat bukti memiliki pembuktian yang paling kuat adalah bukti tulisan atau bukti tertulis, dan bukti tertulis yang paling kuat adalah bukti **autentik**. sedangkan syarat suatu akta autentik berdasarkan pasal 1868 KUHPerdata menjelaskan yaitu : ***pertama***, dibuat oleh pejabat yang berwenang, ***kedua***, format atau akta tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-undang. ***Ketiga***, akta itu dibuat ditempat pejabat public yang berwenang itu, atau ditempat kedudukan hukum pejabat publik tersebut. maka apabila ketiga syarat tersebut tidak terpenuhi, kekuatan pembuktian tersebut tidaklah autentik dan hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Salah satu kasus yang penulis dapatkan dilapangan saat melakukan penelitian menjadi bukti bahwa bahwa praktek jual beli tanah yang dilakukan

dengan Akta Bawah Tangan tidak memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum saat terjadi sengketa atau selisih.

Sebgaimana hasil wawancara penulis dengan Kepala Desa Doluhupa yang menerangkan kasus sengekta yang pernah terjadi antara pembeli dan penjual. untuk lebih jelasnya penulis uraikan sebagai berikut :

kasus Jual beli antara Pulu Dunggio yang juga disebut sebagai pihak pertama dengan Teti mopangga (pihak kedua) dimana dalam kasus ini Pulu Dunggio menjual tanahnya kepada Teti mopangga hanya dengan menggunakan kwitansi, pada saat pembayaran, kedua belah pihak menyepakati harga jual tanah tersebut senilai Rp 65.000.000,00- dengan kesepakatan 2 kali pembayaran, dalam kwitansi pertama Teti Mopangga membayar sebesar Rp 35.000.000,00-, namun tiba saat pembayaran kedua sebagaimana kesepakatan mereka, Teti mopangga belum dapat membayar angsuran kedua, namun berjanji bahwa akan membayarnya secepat mungkin. namun tak kunjung dibayar oleh pihak kedua sehingga pihak pertama menjual kembali tanahnya kepada yang lain. karena pihak kedua merasa dirugikan dalam hal ini sehingga melaporkan pihak pertama dan diajukan dipengadilan. namun dalam pengadilan kasus ini tidak dapat diterima karena gugatannya dianggap kabur oleh majelis hakim.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat diketahui bahwa jual beli yang dilakukan dengan akta di bawah tangan sangat berpotensi merugikan pihak pembeli karena tidak memberi jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Maka dari itu masyarakat dalam melakukan jual beli tanah hendaknya dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai bentuk kesadaran hukum. Kesadaran hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah kesadaran hukum positif yang di harapkan melahirkan suatu ketakutan hukum. Sehingga pada akhirnya masyarakat akan merasakan segala manfaat dari sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Kekuatan mengikat terhadap jual beli tanpa dihadiri oleh pejabat yang berwenang dengan Akta Bawah Tangan pada dasarnya adalah sah menurut hukum sepanjang memenuhi syarat perjanjian jual beli yaitu syarat formil dimana dalam syarat ini setidak-tidaknya ada item yang harus terpenuhi yaitu *pertama*, Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum di dalam akta dan *kedua*, Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain atau Daya pembuktian formalnya tidak bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain. Sementara syarat materil setidak-tidaknya terdapat tiga kriteria yaitu (1) Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerdata) (2) Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya (3) Tidak dilanggar ketentuan Landreform (4) Dilakukan secara tunai, terang, dan nyata. menurutnya Jual beli dilakukan dihadapan kepala Desa. Namun terhadap perubahan data kepemilikan atau hak atas milik tidak dapat dilakukan karena tidak memiliki kekuatan mengikat dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang saat melakukan jual beli tanah.
2. Adapun akibat hukum jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT menimbulkan 2 (dua) permasalahan yaitu: *Pertama*, Tidak Dapat Mendaftarkan Pengalihan Hak atas Tanahnya, ini terjadi

karena adanya ketentuan yang mensyaratkan peralihan Hak Atas Tanah sebgaimana diatur pasal 37 ayat (1) PP no.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. **Kedua**, dimana Tidak terdapatnya perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap praktek jual beli tanah yang hanya dilakukan dengan Akta Bawah Tangan, hal ini dikarenakan oleh jual beli dengan kwitansi atau Akta bawah tangan tidak sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli di buat dengan akta otentik.

5.2 Saran

1. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.
2. Diharpakan agar kedepan Camat atau Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat dapat memberikan perhatian khusus, hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, maupun masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor Pertanahanan setempat. Jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi,2013,*Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika. Jakarta
- Bambang Sunggono, 2007 , *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafinda Persada, Jakarta,
- Bhim Prakoso, 2014. *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember.
- Boedi harson, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan; Jakarta
- Burhan. 2001, *Metodologi Penelitian Kualitatif Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, Rajawali Pers. Jakarta
- Fitri Susanti,2008,*Praktek Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris* , Universitas Diponegoro; Semarang,
- G.Kartasapoetra, 1991, *Hukum Tanah*, PT Rineka Cipta; Jakarta
- Hilman Hadikusuma,1994,*Hukum Perjanjian Adat*, P.T.Citra Aditya Bakti. Bandung
- Imam Prayoga Suryohadibroto, Djoko Prakoso,1987, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, P.T.Bina Aksara. Jakarta,
- Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, , Kata Pena. Jakarta
- Made Dwi Yoga Prasantha, 2013, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diawah Tangan*, mataram, universitas mataram.
- Muhammad Billah Wahyudi, 2012, *Perjanjian Jual Beli Secara Online Melalui Rekening Bersama Pada Forum Jual Beli Kaskus*, Universitas Hasanudin; Makasar
- Muhaimin,2014,*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah*, Universitas Negeri Sunan Kalijag. Yogyakarta,
- Mukti Fajar ND dan Yuliato Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normati & Emperis*, Pustaka Pelajar; Yogyakarta,

- Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli* , Buku Pintar; Yogyakarta
- Sudarsono, 2007, *Kamus hukum*, PT Asdi Mahasatya; Jakarta
- Sumaryono,2009,*Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT)*, Universitas Diponegor. Semarang,
- Suratman & Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum Dilengkapi Tata Cara dan Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum, Alfabetika*. Bandung
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika; Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group; Jakarta

<http://bpnkabgorontalo.com/tentang-kantor-pertanahan-kabupaten-gorontalo/>
diakses pada tanggal 02 juli 2020

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Gorontalo diakses pada tanggal 02 juli 2020

<http://www.kamus-bahasa-indonesia-pengertian/keabsahan.html> diakses pada tanggal 12 Oktober 2019



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO**

Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;
E-mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 2265/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/XII/2019

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

KECAMATAN BOLIYOHUTO

di,-

KABUPATEN GORONTALO

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM
NIDN : 0929117202
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Muhamad Fauzan Adam
NIM : H1114172
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Lokasi Penelitian : KECAMATAN BOLIYOHUTO KABUPATEN GORONTALO
Judul Penelitian : KEKUATAN MENGIKAT JUAL BELI TANAH
MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA PERANTARA PPAT

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 16 Desember 2019



+



PEMERINTAH KABUPATEN GORONTALO
KECAMATAN BOLIYOHUTO

Jln. Raja Tolangohula Desa Sidomulyo No. Telp. Kode Pos 96235

SURAT KETERANGAN

Nomor : 420/K.Bol/126/VII/2020

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ISNAWATI K. NURUDJI, S.Pd, MM
Pangkat : Pembina Tk. I, IV-B
Jabatan : Camat Boliyohuto

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

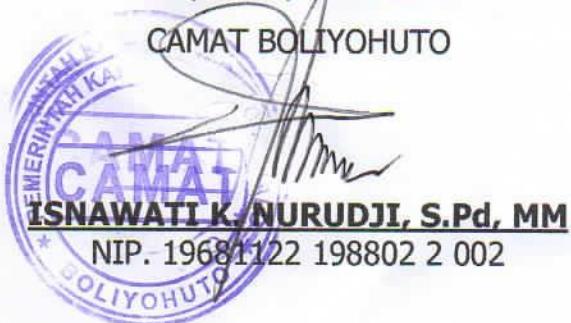
Nama : Muhamad Fauzan Adam
Nim : H1114172
Fakultas/ Jurusan : Fakultas Hukum/Jurusan Hukum
Universitas : ICHSAN GORONTALO

Telah melakukan penelitian di Kantor Camat Boliyohuto Kabupaten Gorontalo
Sehubungan dengan tugas Penelitian dengan judul " KEUATAN MENGIKAT JUAL BELI
TANAH DENGAN MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA PERANTARA PPAT ".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan seperlunya.

Boliyohuto, 01 Juli 2020

CAMAT BOLIYOHUTO





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS IHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 0357/UNISAN-G/S-BP/IV/2020

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ihsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasiswa : MUHAMAD FAUZAN ADAM
NIM : H1114172
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Kekuatan mengikat jual beli tanah menggunakan kwitansi tanpa prantara PPAT

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 33%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujangkan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 11 Juli 2020

Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip

Kekuatan mengikat jual beli tanah dengan menggunakan kwitansi tanpa perantara PPAT

ORIGINALITY REPORT

SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS
<hr/>			
PRIMARY SOURCES			
1	repository.unhas.ac.id Internet Source		6%
2	www.scribd.com Internet Source		3%
3	Submitted to Universitas Jember Student Paper		3%
4	eprints.ums.ac.id Internet Source		3%
5	repositori.umsu.ac.id Internet Source		2%
6	mafiadoc.com Internet Source		2%
7	eprints.undip.ac.id Internet Source		1%
8	repositori.uin-alauddin.ac.id Internet Source		1%
9	www.hukumonline.com		

Internet Source

1 %

10 eprints.uns.ac.id

Internet Source

1 %

11 id.wikipedia.org

Internet Source

1 %

12 Submitted to Udayana University

Student Paper

1 %

13 info-kerja-anda.blogspot.com

Internet Source

1 %

14 eprints.umm.ac.id

Internet Source

1 %

15 media.neliti.com

Internet Source

1 %

16 lontar.ui.ac.id

Internet Source

1 %

17 anzdoc.com

Internet Source

1 %

18 lib.unnes.ac.id

Internet Source

1 %

19 repository.uin-suska.ac.id

Internet Source

<1 %

20 fr.scribd.com

Internet Source

<1 %

21	digilib.uin-suka.ac.id Internet Source	<1 %
22	notary.ui.ac.id Internet Source	<1 %
23	id.scribd.com Internet Source	<1 %
24	damsikyanjui.blogspot.com Internet Source	<1 %
25	ijmmu.com Internet Source	<1 %
26	mandiriku-hukum.blogspot.com Internet Source	<1 %
27	eprints.unram.ac.id Internet Source	<1 %
28	digilib.uinsby.ac.id Internet Source	<1 %
29	fachrisuryari.wordpress.com Internet Source	<1 %
30	manguliman.wordpress.com Internet Source	<1 %
31	widhihandoko.com Internet Source	<1 %
32	es.scribd.com	

RIWAYAT HIDUP

Nama : Muhamad Fauzan Adam



Nim : H11.14.172

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir : Gorontalo, 18 Februari 1996

Nama Orang Tua :

• Ayah : Yusuf Adam

• Ibu : Gustin Potutu

Saudara :

• Kakak : -

• Adik : Fauzia Adam

Riwayat Pendidikan :

NO	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2002-2008	MIN Parungi	Gorontalo	Berijazah
2	2008-2011	SMPN 1 Boliyohuto	Gorontalo	Berijazah
3	2011-2014	SMAN 1 Boliyohuto	Gorontalo	Berijazah
4	2014-2020	Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo	Gorontalo	Berijazah