

**TINJAUAN YURIDIS AKIBAT HUKUM TERHADAP KEABSAHAAN
JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DENGAN KUITANSI
BERDASARKAN PUTUSAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT.
G/2022/PN. PBR)**

***JURIDICAL REVIEW OF THE LEGAL CONSEQUENCES ON THE
VALIDITY OF UNDER-HAND SALE AND PURCHASE WITH A RECEIPT
BASED ON COURT DECISION (CASE STUDY OF DECISION NUMBER
217/PDT.G/2022/PN.PBR)***

Ganda Prasetya Butar Butar, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : swanwhite31@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Butar Butar, Ganda Prasetya, Hasim Purba dan Suprayitno. *Tinjauan Yuridis Akibat Hukum terhadap Keabsahaan Jual Beli di Bawah Tangan dengan Kuitansi Berdasarkan Putusan (Studi Putusan Nomor 217/Pdt. G/2022/PN. Pbr)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.4 (2026).

ABSTRAK

Jual beli tanah di bawah tangan dengan kuitansi sebagai alat bukti masih lazim terjadi di masyarakat, meskipun secara normatif peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kajian ini bersifat normatif dengan pendekatan studi kasus terhadap Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN.Pbr, menelaah keabsahan kuitansi sebagai bukti jual beli tanah serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Hasil kajian menunjukkan bahwa jual beli tanah dengan kuitansi dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata dan asas tunai, terang, serta riil, sebagaimana dipertimbangkan hakim berdasarkan itikad baik penggugat.

Kata Kunci: Jual Beli di Bawah Tangan, Kuitansi, Peralihan Hak atas Tanah

ABSTRACT

The practice of under-hand land sale and purchase using a receipt (kuitansi) as evidence remains common in Indonesian society, despite the normative requirement that the transfer of land rights must be conducted before a Land Deed Official (PPAT) pursuant to Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration. This study employs a normative legal approach with a case study method, examining the validity of a receipt as proof of land sale and purchase and analyzing the judge's considerations in deciding the case based on

Decision Number 217/Pdt.G/2022/PN.Pbr. The findings indicate that a land sale and purchase evidenced solely by a receipt may be declared legally valid provided it fulfills the requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code and the principles of cash payment, publicity, and real transaction, as considered by the judge on the basis of the plaintiff's good faith.

Keywords: Under-Hand Sale and Purchase, Receipt, Transfer of Land Rights

A. PENDAHULUAN

Kegiatan ekonomi yang melibatkan pertukaran barang atau jasa antara dua pihak atau lebih dengan tujuan memperoleh keuntungan yakni definisi dari perdagangan. Perdagangan dapat dilakukan secara domestik (dalam negeri) atau internasional (antarnegara). Pertukaran barang dapat diberikan nilai uang dikarenakan adanya perdagangan dapat secara tunai dan non tunai. Pembayaran tunai yakni pembayaran langsung menggunakan uang tunai atau non tunai pembayaran tanpa menggunakan uang tunai seperti transfer bank, kartu kredit/debit, e-Money secara pembayaran online atau cicilan.¹

Bukti pembayaran juga ada beberapa yakni berupa kuitansi, struk pembayaran, faktur, Transfer bank, serta sms atau email notifikasi. Kuitansi adalah dokumen yang diterbitkan oleh penjual sebagai bukti pembayaran, lalu setruk pembayaran adalah dokumen yang diterbitkan oleh mesin, kasir, atau ATM, sebagai bukti pembayaran kuitansi dapat dipakai juga sebagai catatan keuangan pribadi atau perusahaan.² Kuitansi sendiri dikenal kalangan masyarakat sebagai dokumen yang diterbitkan oleh penjual atau penyedia jasa sebagai bukti pembayaran yang sah. Kuitansi biasanya mencantumkan informasi seperti: tanggal transaksi, jumlah pembayaran, deskripsi barang atau jasa yang dibeli serta nama dan alamat penjual dan pembeli. kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) sebagai surat bukti penerimaan uang.

Sejarah dari kuitansi sendiri sudah ada sejak zaman kuno, kuitansi digunakan dalam bentuk tablet tanah liat ataupun yang mana digunakan untuk bukti pembayaran dilanjut sampai abad pertengahan yang mana kuitansi dalam

¹ Romi Sihombing, *Catat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2022, p.34.

² Jayasa Putra Rajaguguk, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan*, dharmawangsa, Vol.15, No.2 (April 2021), p.201.

bentuk tertulis sebagai bukti pembayaran dalam transaksi perdagangan lalu di zaman revolusi industri yang mana kuitansi mulai digunakan lagi zaman revolusi yang mana kuitansi dimulai digunakan dalam bentuk cetakan dan menjadi lebih umum digunakan dalam transaksi bisnis lalu sampailah kita di zaman sekarang ini zaman digital.

Kuitansi digital mulai digunakan dengan adanya teknologi komputer dan internet yang memungkinkan kuitansi dikirimkan secara elektronik. Melihat kegunaan kuitansi dari zaman ke zaman dapat diartikan kuitansi adalah surat bukti penerimaan uang. Fungsi kuitansi sendiri adalah sebagai bukti pembayaran yang sah, sebagai catatan keuangan yang akurat serta dapat juga kegunaannya yakni sebagai bukti transaksi yang sah dalam kasus sengketa.³ Kasus sengketa yang berkaitan dengan kuitansi juga dibahas penulis yang berkaitan dengan judul tesis yakni mengkaji studi putusan nomor 217/Pdt. G/2022/PN. Md) yang mana pihak-pihak melakukan perbuatan jual beli bukti kuitansi. Hal ini tertera dalam salinan putusan yang mana pengugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yakni adanya fotokopi kuitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, pada tanggal 12 desember 2007 yang mana Dian Haryani yang mana dalam hal ini disebut pengugat dengan dewi bungsu yang disebut tergugat yang mana isinya bahwa pengugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m² beserta bangunan di atasnya dengan sertifikat hak milik 1405 tahun 2007 atas nama Dewi bungsu di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai pesisir, Kota Pekanbaru berdasarkan kuitansi pelunasan atas pembelian dan tergugat sebagai penjual, agar dapat dijadikan atas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor turut tergugat yang semula atas nama tergugat menjadi nama pengugat.⁴

Analisa objek gugatan apabila merujuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dapat dikaji apakah sah atau tidak transaksi jual beli tanah hanya dengan menggunakan kuitansi jual-beli dengan tandatangan di atas materai oleh penjual, pembeli, saksi warga sekitar Lokasi tanah/lahan dan kepala lingkungan.⁵

³ Riduan syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2006, p.7.

⁴ Vania Digna A., *Implikasi Hak atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum*, USM Law Review, Vol.5, No.2 (November 2022).

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Praktik jual beli tanah dengan bukti transaksi berupa kuitansi yang mana kerap terjadi di kalangan sebagian masyarakat Indonesia. Sebagaimana diketahui kuitansi adalah sebagai bukti pembayaran dalam proses jual beli barang. Oleh karena itu, kuitansi kerap dianggap sebagai tanda bukti sah transaksi jual beli barang. Terkait dengan jual beli tanah dengan kuitansi hal tersebut jika merujuk pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang intinya kebijakan tersebut menyebut bahwa bukti kuitansi dalam transaksi jual beli tanah tetaplah sah. Namun jual beli dengan kuitansi tetap dianggap telah memenuhi asas tunai seperti yang disebutkan dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria namun proses peralihan hak atas tanah tidaklah cukup dikarenakan status kepemilikan tanah dianggap penting.⁶ Perolehan hak atas tanah ada dua yakni pendaftaran hak atas tanah pertama kali dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peralihan hak itu sendiri terbagi macam-macam yakni jual beli, waris, hibah, wakaf, hadiah dan sebagainya.⁷ Peralihan hak atas tanah sesuai studi kasus NOMOR 217/Pdt. G/2022/PN. Pbr dilakukan dengan jual beli. Peralihan hak tersebut terjadi karena dengan sengaja dilakukan suatu proses perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan penerima hak yang juga menjadi pemegang hak yang baru. Jual beli selain pada kasus nomor 217/Pdt. G/202/PN/Pbr sering juga kita temui di kalangan masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah biasanya masyarakat melakukan pemindahan hak dengan jual beli.

Proses jual beli tanah yang dimaksud itu dimulai dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang terdiri dari calon penjual dan calon pembeli mengenai pokok penjualan yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya yang telah dilakukan diskusi terlebih dahulu antara kedua belah pihak tersebut. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut UUPA yang mana menjelaskan pengertian jual beli itu sendiri dan apabila merujuk pada kitab undang-undang hukum perdata pasal 1457 pengertiannya yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang

⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁷ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.

bersifat terang artinya pemindahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dasar hukum Pasal 1 angka 1 PP No 24/2016 yang mana berbunyi dasar kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik dalam hal ini termasuk pula akta jual beli.

Peran utama jual beli tanah adalah bukti sah transaksi dan dasar hukum untuk peralihan yang secara resmi dilakukan melalui akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta jual beli memastikan keabsahan transaksi dan melindungi kedua belah pihak, serta dasar untuk mengurus sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam kasus ini dengan duduk perkara seluas 161 m² beserta bangunan dengan sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu (tergugat) yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru di mana Dewi Bungsu dalam hal ini adalah sebagai tergugat kedudukan sebagai penjual. Objek sengketa dalam gugatan ini sebidang tanah seluas 161 m² beserta bangunan di atanya dengan sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu (tergugat) yang terletak di Kelurahan Limbungan. Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru.

Penguasaan tanah yang mana pengaturannya diatur dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini tidak mengindikasikan bahwa rakyat tidak memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok. Namun, negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan tanah secara nasional di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria diterbitkan pada tanggal 24 September 1960 dengan tujuan memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara yang berkaitan dengan tanah.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik oleh undang-undang. Dalam perbuatan hukum peralihan hak adalah yakni sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah yang mana hal itu sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁸ Maisa, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja*, Eurika Media Aksara, Purbalingga, 2025, p.67.

Pejabat Pembuat tanah (PPAT) membuat perjanjian yang tidak di bawah tangan. Makna perjanjian di bawah tangan yakni perjanjian yang dibuat secara tertulis antara dua pihak atau lebih, tetapi tidak dibuat akta otentik di hadapan notaris atau pejabat lainnya. Perjanjian ini masih memiliki kekuatan hukum, tetapi pembuktiannya lebih sulit dibandingkan dengan akta otentik. Ciri-ciri perjanjian di bawah tangan yakni dibuat secara tertulis ditandatangani oleh pihak-pihak yang terkait tanpa melibatkan Notaris. Kekurangan perjanjian di bawah tangan yakni pembuktian lebih sulit dan lebih rentan terhadap sengketa atau penipuan.

Kegiatan pendaftaran tanah berasas yakni asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka hal ini tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.⁹ Lalu dalam hal pengaturan pendaftaran peralihan diatur dalam pasal 37 Nomor 24 tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun. Secara khusus ayat (1) Pasal 1 yang menyatakan bahwa pemindahan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT yang berwenang).¹⁰

Bahwa selanjutnya penggugat hendak merubah/balik nama sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 atas nama dewi bungsu (tergugat) menjadi atas Bana Dian Haryani (penggugat). Namun diketahui tergugat atau ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan dalam proses/balik nama sertifikat tersebut membubuhkan kehadiran dan tanda tangan dari nama pemegang sertifikat atau ahli waris.

Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak penggugat untuk balik nama sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu (tergugat) menjadi terhalang. Maka akibat kekosongan hukum tersebut penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru guna mendapatkan keadilan

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

¹⁰ Cici Fajar Novita, *Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol.2, No.3 (2014), p.2.

dan kepastian hukum bagi penggugat termasuk status kepemilikan objek sengketa sebagai milik penggugat. Bahwa selain Dewi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk melindungi hak penggugat sebagai pembeli juga dimaksudkan untuk melindungi hak penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah beserta bangunannya.

Peralihan hak atas tanah sendiri tidak hanya selesai setelah kedua belah pihak menandatangani pembelian barang atau jasa dikarenakan proses peralihan hak atas tanah melibatkan perpindahan kepemilikan atau penguasaan tanah dari satu pihak ke pihak lain, yang bisa melalui jual beli, warisan, hibah atau tukar menukar. Proses ini memerlukan pendaftaran ke kantor pertanahan setempat dan pembuktian dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Peralihan kepemilikan atas tanah dapat terjadi karena dua faktor, yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Dalam konteks perbuatan hukum, kepemilikan atas tanah akan berpindah tangan ketika ada intervensi atau tindakan dari pihak-pihak terkait. Jual beli, pertukaran, pemberian hadiah, penyertaan ke dalam perusahaan dan pembagian hak bersama merupakan contoh tindakan hukum yang mengakibatkan peralihan kepemilikan atas tanah. Sedangkan peralihan kepemilikan tanah kepemilikan tanah karena peristiwa hukum merujuk pada situasi Di mana hak atas tanah berpindah karena kematian seorang.¹¹

Kitab Hukum Perdata mengatur tentang aturan transaksi jual-beli merupakan transaksi jual beli merupakan metode yang lazim digunakan oleh Masyarakat Indonesia dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Konsep jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli yakni suatu kebendaan. Sementara pihak lainnya menyanggupi untuk membayar harga yang telah disepakati. Dengan demikian, transaksi jual beli merupakan pihak yang membayar dan membayar dan menerima barang dari penjual. Sesuai dengan prinsip saling memenuhi penjual menerima uang dan pembeli menerima barang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Karena itu setiap pihak, baik penjual maupun pembeli, memiliki tanggung jawab dan hak yang harus dipenuhi.

¹¹ Radhite Fea Dyara, *Mengurus Sertifikat Tanah Dan Perizinannya*, Buku Pintat, Yogyakarta, 2016, p.56.

Kesepakatan tersebut dapat juga disebut perjanjian di bawah tangan, Pengertian perjanjian di bawah tangan itu sendiri yakni perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani langsung oleh para pihak. Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani langsung oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum seperti notaris dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian otentik yang mana dapat dikatakan pula perjanjian di bawah tangan dikenal dengan perjanjian atau akta sederhana.

Contoh sederhana yang mana dalam kalangan masyarakat yakni jual beli sewa-menyewa hutang piutang dan perjanjian. Dalam hal pembuktian di pengadilan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan bisa lebih lemah dibandingkan akta otentik merujuk dalam hal putusan ini studi putusan nomor 217/Pdt. G/2022/Pn. Pbr yang mana penggugat dan tergugat melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan. Perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetaplah dibubuhkan tanda tangan dengan surat pernyataan yang tertanggal kapan terjadi perjanjian jual beli tersebut. Yang mana ditinjau kembali apakah perjanjian jual beli tanah sebidang tanah seluas 161 m² beserta bangunan di atas-Nya dengan sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu yang mana disebut tergugat sah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian.¹²

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dirumuskan untuk dapat dilakukan pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan alat bukti berupa kuitansi?
2. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah setelah adanya gugatan?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan jual beli di bawah tangan dengan Kuitansi berdasarkan putusan (Studi Putusan Nomor 217/pdt. G/2022/PN. Pbr)?

¹² Prodjodikoro Wirjono, *Hukum Perdata tentang Hak-Hak atas Benda*, Pembimbing Masa, Jakarta, 2006, p.60.

B. PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli dengan Alat Bukti Kuitansi

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap disebut "*inkracht van gewijsde*" atau disingkat "*inkracht*". Istilah ini merujuk pada keputusan yang sudah final dan mengikat karena semua upaya hukum yang tersedia seperti banding atau kasasi telah habis atau tidak diajukan dalam batas waktu yang ditentukan. Penjelasan lebih lanjut putusan yang sudah *inkracht* dapat diajukan lagi ke tingkat yang lebih tinggi melalui banding atau kasasi. Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan pengadilan negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan versertek yang terhadapnya tidak diajukan *verzet* atau banding, putusan pengadilan tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dapat dimohonkan kasasi dan putusan.¹³

Peraturan atau Keputusan untuk mengikat dan dipaksakan pelaksanaannya, seperti memiliki nilai pembuktian yang sah adalah definisi kekuatan hukum. Ini berarti hukum tersebut berlaku dan memiliki daya mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat atau masyarakat umum, serta dapat dijadikan alat bukti yang sah di muka hukum. Dapat dijelaskan kekuatan hukum adalah seperangkat aturan hukum baik timbulnya perbuatan hukum yang memiliki kekuatan mengikat untuk para pihak yang membuatnya seperti dalam suatu perjanjian. Contohnya dalam kasus ini perjanjian di bawah tangan yang mana hal yang digugat memiliki nilai pembuktian yang kuat terutama jika disahkan melalui proses hukum tertentu. Contohnya akta perdamaian yang disarankan pengadilan akan mengikat dan tidak bisa disangkal lagi. Dan tentunya perjanjian tersebut digunakan karena dipengaruhi pergaulan hukum dimasyarakat.

Kekuatan hukum ini adalah kondisi dimana sebuah putusan pengadilan sudah tidak bisa diajukan upaya hukum lagi (seperti banding atau kasasi) sehingga putusan tersebut final dan harus dilaksanakan dalam hal ini ajukan penggugat di muka pengadilan serta beracara perdata dikarenakan kerugian yang dialami penggugat atas transaksi jual beli di bawah tangan dengan alat bukti kuitansi.¹⁴

¹³ Effendi peranganing, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, p.10.

¹⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Tanah Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, p.52.

Pendekatan filosofis dan Sejarah kekuasaan selalu menjadi subjek yang menarik dalam Sejarah manusia. Dari zaman Yunani dan Romawi hingga masa keemasan majapahit, kekuasaan sering kali disandingkan dengan hukum. Sejarah mencatat bahwa kekuasaan selalu berbicara subjek yang menarik dalam Sejarah manusia dari zaman romawi hingga masa keemasan majapahit, kekuasaan sering kali disandingkan dengan hukum. Sejarah mencatat bahwa di Yunani, raja dianggap sebagai perwujudan hukum itu sendiri, dengan pepatah “*King can do no wrong*” yang menunjukkan absolutisme kekuasaan raja. Filosofi kekuasaan ini mencerminkan bahwa tanpa kontrol hukum yang kuat serta kekuasaan cenderung disalahgunakan.¹⁵

Hukum Islam menyatakan kekuasaan atau kekuatan hukum Allah yang absolut namun kekuatan hukum untuk mencegah korupsi dan penyalagunan wewenang hukum, sebagai cita-cita keadilan harus diterapkan untuk mengontrol. Kekuasaan dan hukum adalah dua isi mata uang yang tidak dapat dipisahkan tanpa hukum kuat, kekuasaan cenderung absolut dan korupsi. Oleh karena itu dalam setiap aspek kehidupan, harus memastikan bahwa hukum ditegakkan untuk membatasi kekuasaan dan melindungi hak-hak individu, sebagai akademis dan masyarakat yang peduli, kita harus mengingatkan pentingnya hukum sebagai pengontrol kekuasaan demi terciptanya keadilan dan kesejahteraan.

Kuitansi tentunya telah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti terutama jika dilengkapi dengan tanda tangan para pihak dan materai yang sesuai. Meskipun termasuk dalam kategori akta di bawah tangan (dokumen yang dibuat tanpa pejabat berwenang, kuitansi tetap sah sebagai bukti transaksi dan dapat digunakan dalam persidangan jika keaslian diakui.

Kuitansi berfungsi sebagai bukti sah bahwa suatu pembayaran telah dilakukan dan diterima, yang bukti perjanjian dokumen dapat menjadi bukti adanya suatu perjanjian atau kontrak antara pihak-pihak yang terlibat. Di mana kuitansi adalah bukti dalam studi kasus perjanjian tertulis yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan perjanjian tertulis ada yang berupa di bawah tangan dan akta otentik.

¹⁵ *Ibid.*.

Akta dapat diartikan sebagai surat yang tertanggal dan diberi tangan yang memuat peristiwa -peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan untuk pembuktian. Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 1867 suatu akta dibagi menjadi 2 yaitu akta di bawah tangan (*ondehands*). Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran-kebenaran apa yang tertulis akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Akta di bawah tangan terdiri dari: akta di bawah tangan biasa dan akta *warm making* adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, kemudian didaftarkan disidang.¹⁶

Kedudukan kuitansi merupakan akta di bawah tangan dalam Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yakni penulisan tangan dan persetujuan. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi dan isi disangkal. Kekuatan terbatas sebagai permulaan pembuktian tertulis sehingga harus didukung dengan alat bukti lain. Dalam jual beli 24 tahun 1997 mensyaratkan akta Pejabat Pembuat akta tanah untuk keperluan balik nama. Meskipun hubegitu kuitansi tetap sah jika memenuhi asas terang tunai. Dan riil serta pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yangmana dua pihak bersepakatan untuk melakukan jual beli tanah yangmana satu pihak disebut pembeli ngatau calon pemilik salah satu penjual pemilik awal. Jual beli apabila merujuk kitab undang-undang perdata, jual beli merujuk dalam 1457 Kitab Undang-Undang Perdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual atau pemilik awal dengan pemilik bersepakat perbuatan hukum yang mana ada kewajiban penjual menyerahkan suatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah bersepakatin bersama. Dalam hukum di masyarakat juga dikenal dengan namanya adanya pembayaran.

¹⁶ Aisyah N. Erawanta, *Sistem Informasi Pertanahan Sebagai Alat Untuk Pengembangan*, Jurnal Magistra, Vol.2, No.72 (Juni 2010).

Hilman Hadikusuma menyatakan bahwa jual beli pada umumnya berlaku apabila pembeli melakukan pembayaran dan penjual menyerahkan objek jual beli pada saat yang sama. Jual beli dalam kwitansi yang ada di masyarakat ini menganut sistem konsensual. Boedi Harsono juga berpendapat, bahwa peralihan hak atas didasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selain asas tunai dan terang terdapat pula namanya asas publikasi yang berlaku atas hukum benda di Indonesia. Menurut asas ini, benda-benda tidak bergerak terhadap penyerahannya diharuskan untuk terdaftar terhadap penyerahannya diharuskan untuk terdaftar di register umum, mengharuskan pendaftaran tanah guna menjamin adanya kepastian hukum. Sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pasal 19 ayat (1) dan pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah atau perbuatan lain yang tujuan untuk memindahkan hak milik diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan menurut Pasal 23 Ayat (1) UUPA, mengharuskan setiap peralihan demikian juga hak milik didaftarkan sebagaimana Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.¹⁷

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam proses jual beli hak atas tanah. Syarat materiil terpenuhi apabila para pihak yang telah memenuhi hak dan kewajibannya dan syarat formil terpenuhi apabila perbuatan jual beli tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan penandatanganan akta jual beli oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sahnya jual beli tanah sangat ditentukan oleh syarat materiil, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli atas sebidang tanah bergantung pada hak yang melekat pada tanah tersebut, jenis hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan UU Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintahlah yang berhak atas hak milik.

¹⁷ *Ibid.*.

Apabila pembeli memiliki kewarganegaraan asing atau sudah melepaskan kewarganegaraannya maka jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah jatuh pada negara.¹⁸

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

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

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

¹⁸ Isnani dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komphrensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022, p.7.

Kwitansi pada dasarnya dibuat untuk suatu tujuan dan kepentingan tertentu para pihak yakni sebagai bukti penerimaan atas pembayaran sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakatin bersama sehingga hal ini dapat diartikan telah terjadi perjanjian antara penjual dan pembeli. Kuitansi yang di dalamnya menyebutkan secara jelas identitas para pihak, maksud dan tujuan dibuatnya kuitansi kemudian ditandangani oleh para pihak atau setidaknya diketahui terkait perbuatan hukum tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Namun, dikarenakan masih ada kemungkinan para pihak untuk memungkiri tanda tangan, kuitansi tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir seperti akta otentik. Bukti kuitansi dalam jangka waktu pendek masih belum menunjukkan dampak hukum bagi pembeli, karena jika terdapat kepentingan atau ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya, pembeli dapat menghubungi penjual. Akan tetapi, dalam jangka waktu panjang tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan dampak negatif bagi pembeli, apalagi jika tanah objek jual beli memiliki riwayat pewarisan.¹⁹

Selain dari putusan ini, ada beberapa putusan tidak mengesahkan jual beli dengan kwitansi melalui putusan MA MA Nomor 312K/Pdt/2017 tanggal 24 Mei 2017 antara Una Bin Naedi melawan PT Indocement Tunggul Prakarsa, Tbk., yang mana dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan, bahwa kuitansi tidak membuktikan jual beli karena tidak memenuhi syarat sah jual beli yaitu syarat terang yang mengharuskan jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Selanjutnya Putusan Nomor 217/Pdt. G/2022/PN. Pbr kekuatan kwitansi dianggap belum selesai tidak menyebabkan peralihan hak tersebut langsung dialihkan ke pembeli. Namun Terkait dengan kuitansi, Mahkamah menilai kuitansi tidak cukup dijadikan sebagai bukti kepemilikan, bahkan akta jual beli yang dibuat PPAT pun tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat peralihan hak atas tanah. Kuitansi hanyalah bukti pembayaran dan jika kepemilikan hak atas tanah hanya berdasarkan kuitansi saja, hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang pada akhirnya merugikan pihak pembeli.

¹⁹ *Ibid.*.

Jual beli tanah secara kwitansi itu sah, dalam hal pelunasan maka dari itu pembeli memiliki hak tapi secara formil belum dapat dikatakan sah sehingga hak atas tanah yang diperoleh pembeli dari jual beli tanah namun secara formil belum secara administrasi beralih ke pembeli yang mana dapat dikatakan sah hak atas tanah yang diperoleh pembeli dari jual beli tanah dengan kwitansi tidak berkekuatan hukum dan tidak dapat memberikan kepastian hukum. Kedua syarat formil dan materil harus terpenuhi agar suatu jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut undang-undang pokok agraria.²⁰ Jadi apabila para pihak telah memenuhi hak dan kewajiban yang merupakan syarat materil, hendaknya disertai dengan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, agar dapat memberikan kepastian hak dan kepastian hukum bagi para pihak mengingat tidak sedikit konsekuensi yang timbul akibat jual beli tanah dengan kwitansi. Perbuatan ini sangat merugikan terutamanya bagi pihak pembeli, sehingga sering timbul persoalan yang berujung kearah persengketaan.

Dijabarkan di atas syarat formil jual beli tanah di Indonesia meliputi beberapa hal yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut dianggap sah secara hukum. Berikut adalah syarat syarat formil yang harus dipenuhi yakni beberapa yaitu akta dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah, di mana akta jual beli tanah harus dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan disertai dengan dua orang saksi. Syarat formal yang kedua yaitu dokumen pendukung untuk melakukan peralihan hak secara administratif, akta jual beli tanah harus mencakup juga identitas penjual dan pembeli lalu pendaftaran tanah. Setelah akta jual beli tanah dibuat, akta tersebut harus disampaikan ke kantor pertanahan untuk pendaftaran tanah. Tanpa akta PPAT, transaksi jual beli tanah tidak dapat didaftarkan dan memperoleh sertifikat. Sedangkan yang disebut syarat materi yang pertama pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan dimaksud adalah pembeli sebagai. Terkait dengan kwitansi, Mahkamah menilai kwitansi tidak cukup dijadikan sebagai bukti kepemilikan, bahkan akta jual beli yang dibuat PPAT pun tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat peralihan hak atas tanah.²¹

²⁰ Safiri dan Tristam Moelino Myma A., *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*, Huma Jakarta, Jakarta, 2010, p.67.

²¹ H. Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, p.68.

Kuitansi hanyalah bukti pembayaran dan jika kepemilikan hak atas tanah hanya berdasarkan kuitansi saja, hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang pada akhirnya merugikan pihak pembeli. Yang kedua penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Yang ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

2. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah Setelah Adanya Gugatan

Peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah setelah adanya gugatan tentu tidaklah jauh dari peran utama yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) berperan sentral dalam peralihan atas tanah dengan membuat akta autentik (seperti akta jual beli) sebagai dasar hukum sah-nya transaksi yang memberikan kepastian dan mencegah sengketa dengan melakukan verifikasi dokumen, identitas para pihak, mengurus kewajiban pajak (BPHT), serta mendaftarkan perubahan data ke kantor pertanahan untuk penerbitan sertifikat memastikan proses berjalan sesuai hukum dan melindungi hak pemindahan yang baru.

Akta jual beli yakni dokumen hukum autentik yang dibuat pejabat pembuat akta tanah untuk peralihan tanah dari penjual ke pembeli sebagai dasar pendaftaran sertifikat hak milik (SHM) dan bukti kepemilikan sah di mata hukum, dibuat di hadapan dengan persyaratan dokumen lengkap seperti identitas penjual tanah dan pembeli tanah. Fungsi utamanya yakni bukti peralihan hak atas tanah yang menyerahkan hak atas tanah dan wajib mendaftarkan peralihan kantor pertanahan agar tertib sertifikat (SHM/SHGB) dan daar pendaftaran syarat utama untuk mendaftarkan peralihan kantor pertanahan agar tertib sertifikat (SHM/SHGB).

Kekuatan hukum yang mana akta otentik yang dibuat PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat tidak kwitansi biasa. Dokumen hukum ini resmi yang mencatat dan mengikat kesepakatan antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli properti. Akta jual beli menjadi bukti sah yang mendokumentasikan transfer kepemilikan semua hak atas tanah kepada pembeli baru hak atas tanah.

Dokumen ini juga menguraikan berbagai aspek penting transaksi seperti identitas pihak yang terlibat deskripsi detail yang diperjual belikan harga transaksi dan persyaratan-persyaratan lain yang saling diakui oleh kedua belah pihak. Akta jual beli memiliki peran kunci dalam menjaga integritas dan keabsahan transaksi properti namun dibutuhkan juga dokumen seperti identitas kartu tanda penduduk, akte nikah, sertifikat tanah asli, pajak bumi bangunan, tahun terakhir, bukti lunas pajak penghasilan, dokumen transaksi dibayar saat proses AJB, bukti transaksi ah jual beli tanah. Dasar pengajuan sertifikat di badan pertanahan nasional.

Penjual pihak yang merayakan hak atas tanah dan wajib melengkapi dokumen serta membayar PPh, Pembeli pihak menerima hak atas, membayar harga dan melengkapi dokumen pembeli diwajibkan bea perolehan hak atas tanah. Akta jual beli tanah yaitu transaksi tanpa akta jual beli hanya kuitansi atau perjanjian di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum penuh dan berisiko. Pembuatan akte jual beli oleh pejabat pembuat akta tanah menjamin prosesnya sesuai hukum sehingga transaksi sah dan legal secara negara.

Dasar hukum adalah Pasal 1 angka 1 PP No. 24/2016 yang berbunyi yaitu pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat pembuat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²² Selanjutnya tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat akta tanah 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 perubahan hukum, Pasal 3 ayat 1 untuk melaksanakan tugas

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.24 Tahun 2016, LN Tahun 2016 No.120, TLN No.5893.

pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pendaftaran peralihan tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis, serta pembukuannya untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan pembebanan haknya, dengan hasil akhir berupa dokumen tanda bukti hak disebut sertifikat tanah.

Pejabat pembuat akta tanah dalam kewenangannya dalam jabatannya dulunya menggunakan blangko namun sejak lahirnya sertifikat online caranya diperbaharui. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari pejabat pembuat akta adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptaka, melakukan dan mengerjakan sendiri akta pejabat pembuat akta tanah, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika pejabat pembuat akta tanah mengisi formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahpahaman dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan menerapkan kewenangan pejabat pembuat akta tanah untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar. Dulu perjalanan atau tahap keempat yang sekarang ini sedang dijalanim oleh para PPAT yaitu pencetakan/pengadaan blangko akta PPAT gratis tersebut yang di biyai oleh uang negara dan uang negara tersebut sebagian berasal dari uang rakyat melalui pajak-pajak karena pengadaan blangko gratis. Namun sekarang prosesnya sudah berubah.

Proses sejak balik nama yakni hasilnya sertifikat online kesepakatan digital (PPJB) yakni penjual dan pembeli sepakat secara online (bisa melalui email) mengenai barang, harga dan syarat yang berfungsi sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lalu diikuti dengan pelunasan. Pembeli menyelesaikan pembayaran. Pembuatan akta jual beli setelah lunas yaitu penjual dan pembeli (atau kuasanya) datang ke pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai lokasi properti untuk menandatangani akta jual beli (AJB). Pendaftaran di badan pertanahan yakni akta jual beli asli kemudian dibawa ke badan pertanahan nasional (BPN) untuk proses balik nama sertifikat.

Kesimpulannya dapat diartikan pula meskipun jual beli online memudahkan kesepakatan awal, akta jual beli tetapi menjadi dokumen krusial mengesahkan transaksi properti secara hukum di Indonesia tanpa akta jual beli transaksi dianggap ilegal dan tidak dapat di daftarkan badan pertanahan nasional yang berarti pembeli tidak memiliki hak kepemilikan yang sah di mata hukum.

PPAT berwenang untuk memastikan penyerahan fisik tunai dalam pengertian jual beli yang sah juga diserahkan secara fisik barang yang dibeli (dalam hal tanah) dan dipastikan akta jual beli dibuat di hadapannya tentunya dalam hal ini tranaksi jual beli tanah notaris meminta para pihak untuk memenuhi bebetapa syarat yaitu data-data yang standart yang meliputi data tanah, sertifikat tanah yang digunakan untuk pengecekan dan balik nama dan bukti pembayaran.

Setelah melimpahkan ke PPAT pihak penjual dan pembeli tanah tentunya terdapat beberapa kewajiban yang harus dipenuhi disertai adanya persetujuan dari kedua belah pihak yang bersangkutan, karena dalam hal ini notaris tidak memiliki wewenang untuk melakukan peralihan hak tanpa ada persetujuan. Lalu dengan persetujuan berkas semua di bawah di kantor pertanahan.

3. Akibat Hukum terhadap Keabsahan Jual Beli di Bawah Tangan dengan Kuitansi Berdasarkan Putusan (Studi Putusan Nomor 217/pdt. G/2022/PN. Pbr)

Akibat hukum terhadap keabsahan jual beli di bawah tangan dengagn kwitansi studi putusan tentu kosekuensi akibat dari perbuatan hukum terhadap keabsahan jual beli di bawah tangan dengan kwitansi studi putusan sebagaimana apabila merujuk diawal tentang sudah dijelaskan akibat hukum adalah konsekuensi atau akibat yang ditimbulkan oleh hukum atas suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh subjek hukum. Yang mana dijelaskan akibat hukum ini dapat berubah lahirnya, berubah atau lenyapnya suatu hak dan kewajiban, seperti yang terjadi dalam perjanjian jual beli di mana hubungan hukum lahir saat kontrak dibuat dan lenyap setelah mana semua kewjaiban dilunasi. Dalam hal ini putusan pengadilan memerintah tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 yang semula atas nama dewi bungsu (tergugat) menjadi atas nama dian haryani (penggugat) dan juga menghukum tergugat dan turut untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Akibat hukum yang lain surat jual beli tanah beserta bangunan di atasnya tertanggal 12 Desember 2007 antara dian haryani (penggugat) dengan dewi bungsu (tergugat) yang isinya bahwa penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 16m kecamatan 161 m2 beserta bangunan di atasnya dengan sertifikat hak milik nomor 1405 tahun 2007 atas nama dewi bungsu (tergugat) yang terletak di kelurahan limbungan. Lalu itu yang di bawah ke kantor pejabat pembuat akta tanah untuk dibuat akta jual beli lalu pergi ke kantor pertanahan kota pekanbaru. Kemudian dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis para perkara kali ini, serta merujuk pada putusan haki dan dikaitkan dengan rumusan masalah akibat hukum dari akibat hukum terhadap keabsahan jual beli di bawah tangan dengan kuitansi studi putusan. Maka rujukan tersebut terdapat dalam aturan dan peraturan hukum, pendapat para ahli dan tentunya isi dari pada putusan ini dapat menjawab atau mendapatkan penyelesaian permasalahan ini dari penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan menentukan rumusan masalah.

Bahwa pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian perkara kali ini, walaupun perjanjian yang telah dibuat disepakati sudah sah namun peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak cukup itu saja, sebagaimana yang telah iatur Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 125 HIR, UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan, menyebutkan setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta di hadapan PPAT. Maka dari itu agar dapat menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak. Apabila perjanjian jual beli tidak ditandatangani di hadapan PPAT, maka perjanjian jual beli tersebut tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi tanpa akta jual beli tersebut tanah tidak dapat didaftarkan atau hak atas tanah tersebut dibalik menjadi nama pemilik yang baru. di kantor pertanahan.

C. PENUTUP

1. Kwitansi tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti peralihan hak atas tanah karena hanya membuktikan terjadinya pembayaran, bukan perpindahan kepemilikan secara yuridis. Peralihan hak yang sah harus melalui pembuatan AJB oleh PPAT, pembayaran pajak (PPh dan BPHTB),

serta pendaftaran di kantor pertanahan hingga nama pemilik baru tercatat dalam sertifikat.

2. Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah adalah membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Dalam Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022, pengadilan memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan (balik nama) SHM Nomor 1405 Tahun 2007 dari nama Dewi Bungsu kepada Dian Haryani, menggantikan fungsi AJB yang tidak dibuat sebelumnya.²³
3. Berdasarkan Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN.Pbr, jual beli tanah yang dilakukan melalui surat di bawah tangan tertanggal 12 Desember 2007 antara Dian Haryani dan Dewi Bungsu dinyatakan sah dan mengikat secara hukum, sehingga pihak yang kalah wajib menaatinya dan tidak dapat menggugat kembali perkara yang sama.²⁴

²³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/Pdt/2017*.

²⁴ Pengadilan Negeri Pekanbaru, *Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Budiono, H. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Fea, Dyara Radhite Oryza. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah, Rumah dan Perizinannya*. (Yogyakarta: Buku Pintar).
- Isnani dan Lubis, Anggreni A. 2022. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Medan: Pustaka Prima).
- Maisa. 2025. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja*. (Purbalingga: Eureka Media Aksara).
- Peranginangin, Effendi. 2007. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Safitri dan Myma A., Tristam Moelino. 2010. *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*. (Jakarta: HuMa).
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Sihombing, Romi. 2022. *Catat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Syahrani, Riduan. 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. (Bandung: PT Alumni).
- Widjaja, Gunawan. 2017. *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- Wirjono, Prodjodikoro. 2006. *Hukum Perdata tentang Hak-Hak atas Benda*. (Jakarta: Pembimbing Masa).

Publikasi

- A., Vania Digna. *Implikasi Hak atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum*. *USM Law Review*. Vol. 5. No. 2 (November 2022).
- Aisiyah, Nuraini dan Erawanta, Teguh Tri. *Sistem Informasi Pertanahan Sebagai Alat untuk Pengembangan*. *Magistra*. No. 72 (Juni 2010).
- Novita, Cici Fajar. *Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)*. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Vol. 2. No. 3 (2014).
- Rajaguguk, Jayasa Putra. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan*. *dharmawangsa*. Vol.15. No.2 (April 2021).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Herziene Indonesisch Reglement (HIR).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016
Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 312 K/Pdt/2017.

Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr.

