

KUITANSI SEBAGAI DOKUMEN PEMBUKTIAN JUAL BELI TANAH

Chien Rosley Tuapetel¹, I Dewa Ayu Widyani², Haposan Sahala Raja Sinaga³

¹ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia

² Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia

³ Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia

Abstract: *Land sale and purchase must be done in front of a PPAT and proven by a Sale and Purchase Deed (AJB) to provide legal certainty. However, the practice of buying and selling land under the hands with receipts is still common because the process is simpler even though it is legally risky. The formulation of the problem in this thesis is whether the proof of sale and purchase of land based on receipts can be said to be valid according to the law and whether the Judge's consideration in deciding Case No. 217/Pdt.G/2022/PN PBR is in accordance with applicable legal provisions. This research is a normative legal research with a case approach. The data used is secondary data in the form of primary legal materials: Civil Code, Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles, Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, Government Regulation Number 34 of 1998 on the Regulation of the Position of Land Deed Officials and Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 4 of 2016 on the Enforcement of the Formulation of the Results of the 2016 Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber, while primary legal materials are obtained from books, journals and so on, tertiary legal materials in the form of dictionaries and internet searches, then the collected legal materials are compiled and analysed. From the results of this research, it can be concluded that the sale and purchase of land with receipts can be considered valid according to the law in several circumstances, in accordance with Article 37 Paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. In addition, the judge's decision in the case of Pekanbaru District Court Decision Number 217/Pdt.G/2022/PN Pbr was correct. Although the land sale and purchase transaction between the Plaintiff (Dian Haryani) and the Defendant (Dewi Bungsu) was conducted under the hand and did not involve a Land Deed Official (PPAT), the judge considered the good faith of the Plaintiff who had paid off the land price.*

Keywords: *Sale and Purchase, Land, Receipts as Evidence of Land Sale and Purchase*

How to Site: Chien Rosley Tuapetel, I Dewa Ayu Widyani, Haposan Sahala Raja Sinaga (2024). Kuitansi Sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli Tanah. Jurnal hukum *to-ra*, 10 (Special Issue), pp 199-213. DOI.10.55809

Introduction

Tanah ialah anugerah untuk umat manusia di muka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Hubungan antara manusia dan tanah tak terpisahkan, karena manusia tinggal, berkembang, dan melakukan kegiatan sehari-hari di atasnya. Manusia sebagian besar

kehidupannya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan manusia maupun mata pencaharian dari manusia.¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah memiliki makna yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²

Tanah adalah tumpuan kehidupan manusia yang tak ternilai. Berbagai aspek kehidupan manusia bergantung pada peran penting tanah. Tanah berperan dalam menyediakan tempat untuk sumber makanan bagi manusia dan hewan. Tanah juga menyediakan habitat bagi keanekaragaman hayati. Mulai dari mikroorganisme hingga hewan tanah, tanah memberikan rumah bagi berbagai makhluk hidup. Selain itu, tanah digunakan untuk pemukiman, dan pembangunan infrastruktur. Tanah memainkan peran krusial dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia. Peran tanah inilah yang secara tidak langsung mendorong individu atau kelompok untuk menguasai tanah.

Meskipun beragam dalam jenisnya, semua hak penguasaan atas tanah mencakup serangkaian kewenangan, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya terkait sesuatu tindakan yang dapat dilakukan terhadap tanah tersebut. Istilah “sesuatu” dalam konteks ini mencakup aktivitas yang diizinkan, diperintahkan, atau dilarang dilakukan, yang menjadi kriteria atau perbedaan utama dari hak kepemilikan tanah yang diatur dalam undang-undang negara.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dijelaskan sebagai proses pemindahan hak atas tanah yang jelas dan langsung. Ini berarti bahwa penyerahan hak atas tanah terjadi dihadapan pejabat umum yang berwenang, seperti PPAT, dan pembayarannya dilakukan secara tunai dan pada saat yang sama.³ Asas terang dan tunai adalah prinsip hukum yang tak dapat diabaikan dalam konteks jual beli. Hal ini dikarenakan menurut pandangan Satjipto Rahardjo, asas hukum adalah esensi dari peraturan hukum. Asas hukum menjadi landasan utama bagi pembentukan peraturan hukum, sehingga pada akhirnya, peraturan hukum dapat dikaitkan kembali dengan prinsip-prinsip tersebut.

¹ Dyara Radhite Oryza, 2022, *Pedoman Lengkap Mengurus Perizinan Tanah dan Rumah*, Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta, hlm. 1.

² Fanny Amelia Legianty, Yunanto, dan Irawati, 2019, “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah”, *Notarius*, Vol. XII, No. 2, hlm. 2.

³ Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, 2020, Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt. G/ 2019/PN.Lbt), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. III, No. 2, hlm. 5..

Selain itu, asas hukum juga dapat dianggap sebagai alasan atau logika di balik pembentukan peraturan hukum. Dengan keberadaan asas hukum, hukum bukanlah sekadar himpunan peraturan semata, melainkan juga mengandung nilai-nilai dan prinsip-prinsip etis.⁴

Maka dari itu prinsip terang dan tunai menjadi landasan hukum agraria dalam hal jual beli tanah. Prinsip terang menegaskan bahwa transfer hak harus dilakukan di hadapan PPAT, Kepala Desa/Lurah, dan Kepala Adat sebagai pejabat yang menjamin validitas dan keabsahan proses transfer hak, sehingga dapat dipublikasikan dan diketahui oleh masyarakat umum. Sementara itu, tunai dapat diartikan sebagai jenis pembayaran yang langsung ada bukti uangnya pada saat transaksi sesuai dengan kesepakatan harga yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.⁵ Dengan prinsip terang dan tunai, ini mengindikasikan bahwa transfer hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, sementara pembayarannya dilakukan secara langsung saat itu juga. Hal ini diverifikasi melalui Akta Jual Beli (AJB) sebagai dokumen resmi yang menandai peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik yang baru.

Sementara itu, dalam istilah sehari-hari, jual beli berarti seseorang melepaskan uang untuk ditukar dengan barang. Menurut pasal 1457 KUH Perdata disebutkan 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”. Transaksi jual beli yang dimaksud di sini adalah pembelian dan penjualan hak atas tanah, yang umumnya disebut sebagai jual beli tanah. Secara hukum, ini mengacu pada kepemilikan hak atas tanah itu sendiri, bukan pada tanah fisiknya. Pada dasarnya, tujuan pembelian hak atas tanah adalah untuk memberi pembeli kemampuan untuk secara legal mengendalikan dan menggunakan tanah tersebut.⁶

Sebagaimana yang dapat dipahami bahwa UUPA adalah kerangka kaidah yang mengelola sektor pertanahan, serta membuat kerangka hukum tanah di Indonesia. Hal ini bersumber dari prinsip hukum adat yang menjadi sumber kaidah yang diselaraskan demi kebutuhan masyarakat didalam konteks negara kontemporer.⁷ Sejak diundangkannya UUPA, definisi dari jual beli tanah telah berubah dari suatu perjanjian

⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 286.

⁵ Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, *Op. Cit.*, hlm. 5.

⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 358.

⁷ Prancisca, Toto, dan Hartiwiningsih, 2015, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)”, *Jurnal Repertorium*, Vol. II, No. 2, hlm. 118.

seperti yang tercantum dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi suatu perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak yang bersifat tetap secara tunai. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperkuat hal ini. Peraturan ini menetapkan bahwa transaksi jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Meskipun demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan dengan menggunakan kuitansi masih umum terjadi di masyarakat Indonesia saat ini. Hal ini sering kali disebabkan oleh keinginan untuk menghindari kompleksitas proses formal dan biaya tambahan yang terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Masyarakat sering melihat penggunaan kuitansi sebagai cara yang lebih simpel dan cepat untuk mencatat transaksi tanah, tanpa melibatkan pejabat atau prosedur yang rumit. Meskipun praktik ini dapat memberikan keuntungan dalam hal kemudahan dan efisiensi, perlu diakui bahwa terdapat risiko hukum terkait keabsahan transaksi tanpa AJB. Salah satu dampak dari praktik jual beli tanah di bawah tangan ini yaitu bahwa meskipun pembeli dapat menguasai tanah secara fisik, namun menurut hukum, kepemilikan tanah masih tetap berada di tangan penjual.

Berdasarkan uraian sebelumnya, terdapat permasalahan yang menjadi pembahasan utama yaitu apakah tanda bukti jual beli tanah berdasarkan kuitansi dapat dikatakan sah menurut hukum dan apakah pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN PBR sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menjadi bagian penting yang tidak terpisahkan dalam perkembangan hukum pertanahan dalam menghadapi praktik nyata di lapangan. Selain itu, pentingnya pertimbangan hukum yang harus sesuai dengan hukum dan kenyataan haruslah dikonstruksi dalam menjalankan hukum pertanahan yang sebenarnya.

Dalam membahas permasalahan yang ada, maka digunakanlah teori-teori hukum sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan yang ada. Pertama, adalah teori kepastian hukum oleh Utrecht yakni kepastian hukum memiliki dua definisi: pertama, adanya hukum yang memberi tahu masyarakat apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua, perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan sewenang-wenang pemerintah yang disebabkan oleh adanya hukum yang memberi tahu masyarakat apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh negara terhadap mereka.⁸ Kemudian, teori selanjutnya adalah teori keadilan menurut Aristoteles bahwa Segala sesuatu yang ditetapkan dengan undang-undang seharusnya adil, karena adil

⁸ Romi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, hlm. 76.

adalah apa yang dapat mendatangkan kebahagiaan dalam masyarakat, dan keadilan ke orang lain adalah kebajikan.⁹

Untuk melakukan penelitian, digunakan metode penelitian hukum normatif. Pendekatan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Kemudian, analisis data menggunakan teknik analisis kualitatif yang menganalisis data yang mendeskripsikan apa yang ada dalam literatur tanpa menggunakan statistik dikenal sebagai analisis data kualitatif.

Discussion

Bukti Kwitansi Dalam Pembuktian Hukum Pertanahan

Asal-usul kata “kwitansi” berasal dari bahasa Belanda, yaitu “kwitantie”, yang berarti tanda pembayaran, dan dalam bahasa Inggris dikenal sebagai “receipt”. Kwitansi adalah sebuah dokumen yang dikeluarkan oleh penanda tangan pada tanggal dan lokasi tertentu yang menginstruksikan pembayaran sejumlah uang kepada pemegangnya saat dokumen tersebut diserahkan.¹⁰ Dalam bukunya Hukum Acara Perdata, M. Yahya Hararap mendefinisikan alat bukti (*bewijsmiddle*) sebagai sesuatu yang dapat memberikan keterangan dan jawaban tentang suatu masalah perkara untuk membantu penilaian keputusan hakim di pengadilan.¹¹ Selanjutnya, menurut R. Subekti, bukti merupakan suatu hal yang digunakan untuk memberikan keyakinan akan kebenaran suatu argumen atau posisi tertentu.¹² Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), alat bukti didefinisikan sebagai sesuatu yang dapat digunakan sebagai bukti dalam menguatkan suatu pernyataan atau dalil hukum.

Semua bukti yang ditunjukkan dalam persidangan dianggap sah dan memiliki tingkat kekuatan pembuktian tertentu. Jika tidak, bukti tersebut akan diabaikan selama penilaian pembuktian. Minimum, baik secara teknis maupun umum, merujuk pada jumlah bukti sah yang harus dipenuhi untuk memiliki kekuatan pembuktian yang cukup

⁹ Mangisi Simanjuntak, 2019, *Filsafat Hukum Dalam Pelaksanaan Penegakan Hukum yang Berkeadilan*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm. 110.

¹⁰ Yegi Saputri, Jhon Fernos, 2019, Mekanisme Penerbitan Cek dan Bilyet Sebagai Alat Pembayaran pada PT Tabungan Negara (Tbk) Cabang Padang. *INA R-xiv Papers*, hlm. 4. Diakses dari <https://osf.io/preprints/inarxiv/ntpz8>.

¹¹ Putri Ayu Trisnawati, 2020, “Alat Bukti Dalam Hukum Acara Di Indonesia”, *Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan*, terdapat dalam: <https://pdb-lawfirm.id/alat-bukti-dalam-hukum-acara-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 1 Februari 2024.

¹² Siti Saenah, 2017, “Jenis-Jenis Alat Bukti: Studi Perbandingan Antara Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata”, *Journal Jurista*, Vol. VI, No. 1, hlm. 2.

untuk mendukung kebenaran pernyataan atau klaim yang diajukan. Jika alat bukti yang disajikan dalam persidangan tidak memenuhi batas minimal tersebut, maka alat bukti tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang memadai untuk membuktikan kebenaran klaim atau peristiwa yang disampaikan. Patokan untuk menentukan batas minimal pembuktian didasarkan pada kualitas alat bukti, bukan kuantitasnya.¹³

Kuitansi juga diartikan sebagai dokumen yang menunjukkan penerimaan sejumlah uang yang biasanya ditandatangani oleh penerima. Dokumen ini dapat diberikan kepada yang melakukan pembayaran atau digunakan sebagai bukti transaksi. Kuitansi merupakan surat bukti yang menyatakan terjadi penyerahan uang dari pemberi kepada penerima, yang ditandatangani oleh penerima dan jumlah uangnya dicatat di dalamnya. Kuitansi adalah salah satu bentuk bukti transaksi yang sering digunakan dalam aktivitas jual beli masyarakat. Dokumen ini berisi detail pembayaran untuk produk atau jasa yang dibeli dari penjual. Pentingnya kuitansi karena dapat menjadi bukti hukum yang sah, terutama jika dilengkapi dengan materai

Kuitansi digunakan sebagai bukti transaksi dan dapat menjadi dokumen penting dalam konteks keuangan dan bisnis. Kuitansi termasuk sebagai alat bukti dibawah tangan yang mempunyai suatu pembuktian yang hanya bersifat formil yang pembuktiannya tidak sempurna seperti kekuatan pembuktian suatu surat maupun tulisan autentik yang memiliki pembuktian yang bersifat formil dan materil. Suatu kuitansi didalamnya tertera tanda tangan yang artinya mempunyai suatu kekuatan hukum jika tanda tangan tersebut diakui oleh para pihak. Umumnya di dalam kuitansi terdapat suatu materai yang berfungsi untuk membubuhi isi kuitansi tersebut agar tidak melanggar hukum serta adanya suatu perjanjian yang maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁴

Menggunakan kuitansi sebagai bukti jual beli tanah adalah langkah yang bijak sebab transaksi jual beli tanah biasanya memiliki nominal yang besar. Namun, perlu dimengerti bahwa kuitansi sendiri belum cukup untuk melakukan peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum. Sedangkan yang dimaksudkan dengan peralihan hak atas tanah sendiri adalah suatu proses atau tindakan yang menyebabkan perubahan kepemilikan atau kendali atas suatu properti tanah dari satu pihak ke pihak lainnya.

Berkaitan dengan itu, Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, menjelaskan bahwa "*Perolehan tanah*

¹³ Asep Saepullah, 2018, "Peranan Alat Bukti dalam Hukum Acara Peradilan", Mahkamah Jurnal Kajian Hukum Islam, Vol. 3, No. 1, hlm. 5.

¹⁴ Niedia Happy, 2018, "Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Berdasarkan Alat Bukti Kuitansi Jual Beli Kendaraan Bermotor". Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. III, No. 3, hlm. 6.

adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak¹⁵, artinya bahwa hak atas tanah dapat diperoleh dengan dua cara yaitu melalui pengalihan atau penyerahan.

Selanjutnya, terkait dengan peralihan hak atas tanah proses ini dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti melalui perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat. Sebagai contoh, seseorang dapat menjual atau mewariskan hak atas tanah kepada orang lain, atau dua orang bisa saling bertukar hak atas tanah mereka. Akan tetapi, peralihan hak atas tanah tidak hanya terbatas pada perjanjian. Proses ini juga dapat terjadi melalui hukum, misalnya melalui penetapan pengadilan atau akibat peristiwa tertentu seperti pelepasan hak oleh pemiliknya.¹⁶

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemindahan hak lainnya. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah suatu proses yang biasa terjadi di Indonesia dan merupakan metode yang sah dan umum digunakan untuk mentransfer kepemilikan properti tanah. Proses ini diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya.

Jual beli tanah sendiri dapat dipahami sebagai suatu transaksi hukum yang melibatkan pertukaran hak kepemilikan atas suatu bidang tanah antara pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam konteks ini, penjual adalah pemilik tanah yang melepas hak kepemilikannya, sedangkan pembeli adalah pihak yang memperoleh hak kepemilikan tersebut dengan membayar sejumlah uang atau melalui bentuk pertukaran nilai lainnya yang mereka sepakati. Akan tetapi, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), konsep jual beli tanah mengalami perubahan dalam hukum. Tidak lagi dianggap sebagai perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota.

Lebih lanjut menurut Boedi Harsono, dengan memperhatikan bahwa hukum agraria saat ini mengikuti sistem dan asas-asas hukum adat, maka definisi jual beli tanah sekarang harus dipahami sebagai tindakan hukum di mana penjual menyerahkan hak milik atau tanah secara permanen kepada pembeli, sementara pembeli pada saat yang

¹⁵ Vania Digna Anggita dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, "Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum", Jurnal USM Law Review, Vol. 5, hlm. 5.

¹⁶ Enry Muhamad, Nur Mohamad, dan Mutia Thalib, 2023, Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo). Jurnal Kewarganegaraan, Vol. 7, hlm. 4.

sama memberikan pembayaran kepada penjual.¹⁷ Sehubungan dengan konteks peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli maka harus memenuhi beberapa ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak dan memastikan bahwa transaksi berlangsung secara adil dan sesuai dengan hukum. Jika ditinjau dari syarat-syarat peralihan hak atas tanah menurut hukum adat, seperti yang tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria berlandaskan pada hukum adat.

Akta PPAT adalah sebuah akta yang memenuhi syarat sebagai akta otentik karena telah dibuat sesuai dengan ketentuan yang ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk, dan formalitas yang diperlukan sehingga memenuhi syarat sebagai akta otentik.¹⁸ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa sebuah akta otentik merupakan akta yang telah dibuat sesuai dengan bentuk dan formalitas yang ditetapkan dalam undang-undang oleh atau di depan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat pembuatan akta tersebut. Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengungkapkan bahwa sebuah akta tidak dapat diakui sebagai akta otentik apabila pejabat umum yang menandatangani tidak kompeten atau tidak memiliki kewenangan sebagai pejabat umum, atau jika bentuk akta tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam undang-undang.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.¹⁹ Dengan demikian, Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan pengecualian di mana dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah Hak Milik meskipun akta jual beli tanah tidak dibuat oleh PPAT, asalkan para pihaknya adalah perseorangan warga negara Indonesia dan kebenarannya dianggap cukup.

¹⁷ Widodo Dwi Putro, *et.al.*, 2016, "Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah. Jakarta: LeIP", diakses dari <https://bldk.mahkamahagung.go.id/images/PDF/2018/PENJELASAN-HUKUM-PEMBELI-BERITIKAD-BAIK.pdf>.

¹⁸ Addien Iftitah, 2014, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya", *Lex Privatum*, Vol. 2, No.3, hlm. 1.

¹⁹ *Ibid.*

Selain persyaratan formil dan materil yang harus dipenuhi dalam proses jual beli tanah, jika pihak-pihak yang terlibat memilih untuk melakukan transaksi secara informal atau “di bawah tangan” dan menggunakan kuitansi sebagai bukti pembayaran, tanpa keterlibatan pejabat pembuat akta tanah dapat menimbulkan risiko hukum, seperti ketidakjelasan kepemilikan dan kemungkinan transaksi ini sulit untuk didaftarkan secara resmi. Karena kuitansi pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup sebagai bukti kepemilikan yang sah atas suatu benda. Kuitansi hanya dapat dianggap sebagai bukti pembayaran yang bersifat formal. Jika hak kepemilikan atas tanah hanya didasarkan pada kuitansi, hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak pembeli. Kuitansi pun, tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan setempat. Karena para pihak masih dapat menyangkal tanda tangan dalam kuitansi tersebut, sebab kuitansi tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti yang dimiliki oleh akta asli.²⁰

Dalam beberapa kasus, pengadilan memutuskan bahwa jual beli dengan kuitansi tidak diperbolehkan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312K/Pdt/2017 tanggal 24 Mei 2017 antara Una Bin Naedi melawan PT Indocement Tunggal Prakarsa, Tbk, Mahkamah Agung menyatakan kuitansi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti jual beli karena tidak memenuhi syarat sahnya jual beli yang mengharuskan jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Namun, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 menunjukkan pandangan yang berbeda, bahwa akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT tidak diperlukan untuk keabsahan jual beli tanah. Dalam kasus ini, akta tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti transaksi.²¹

Menurut pendapat Mudakir Iskandar Syah kekuatan kuitansi dari aspek yuridis bisa dianggap sah apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani, sehingga dalam pembuktian secara umum kuitansi diakui kebenarannya, sebagaimana persyaratan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata harus adanya kata sepakat, cakap secara hukum, hal tertentu dan halal. Dilihat dari syarat sahnya persyaratan tersebut kemungkinan kuitansi sudah memenuhi syarat. Tetapi bagaimana kekuatan kuitansi untuk peralihan hak atas tanah termasuk jual beli? Jenis kuitansi untuk pembuktian dalam peralihan hak atas tanah, apabila ia berdiri sendiri, maka tidak dianggap sebagai alat bukti, tetapi apabila kuitansi dibarengi dengan alat bukti yang lain seperti akta, girik, pethok, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) maka akan memperkuat

²⁰ *Ibid.* hlm. 5.

²¹ Uswah Amelia, 2021, “Jual Beli Tanah Yang Disempurnakan Dengan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 676/Pdt.G/2016/PN.Sby)”, Indonesian Notary, Vol. 3, Article 26, hlm. 6.

tanda bukti peralihan hak yang dinamakan kuitansi.²² Dari pernyataan diatas maka dapat dikatakan bahwa kuitansi memang berperan penting sebagai bukti dalam transaksi jual beli dan dalam beberapa hal dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti adanya kata sepakat, cakap secara hukum, hal tertentu dan halal. Namun, sebagai alat bukti tunggal kuitansi tidak cukup dalam pembuktian peralihan hak atas tanah. Akan tetapi, ketika disertai dengan alat bukti tambahan seperti akta, girik dan sebagiannya dapat memperkuat kekuatan hukum dalam pembuktian peralihan hak.

Permasalahan Kuitansi Yang Timbul Dalam Pertimbangan Putusan Nomor 217/PDT.G/2022/PN PBR

Setelah transaksi jual beli tersebut, Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik tersebut sejak tahun 2007. Selain itu, Penggugat juga telah menguasai dan menggarap tanah beserta bangunan tersebut sebagai objek sengketa tanpa ada gangguan dari pihak lain sejak transaksi tersebut dilakukan. Kemudian, Penggugat berniat untuk mengubah atau mengalihkan nama Sertipikat Hak Milik tersebut dari nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat). Namun, Tergugat atau ahli warisnya hingga saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya. Karena kekosongan hukum yang terjadi akibat ketidakmungkinan melakukan peralihan nama sertipikat, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah tersebut. Dalam gugatannya, Penggugat tidak hanya bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, tetapi juga untuk melindungi haknya sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah beserta bangunan tersebut.

Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mengesahkan transaksi jual beli yang dilakukan pada tanggal 12 Desember 2007 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat digunakan sebagai dasar untuk mengurus peralihan nama sertipikat di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pekanbaru. Selain itu, Penggugat juga menginginkan Turut Tergugat (BPN) mengetahui bahwa Tergugat atau ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya. Penggugat meminta agar Turut Tergugat (BPN) tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru serta melaksanakan perintah untuk mencatatkan peralihan hak/balik nama sertipikat sesuai dengan keputusan pengadilan. Dengan demikian, kasus ini mencerminkan upaya Penggugat untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah yang telah dipegang dan di garap sejak transaksi jual beli tanah dilakukan.

Dalam membuat keputusan dalam suatu perkara, seorang hakim harus mempertimbangkan berbagai faktor yang dapat diterima oleh semua pihak terlibat dan harus sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tanpa melanggar kaidah-kaidah hukum yang ada. Namun, fakta dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru

²² Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 53-54.

Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr memunculkan pertanyaan bagi penulis, “Apakah hakim dalam memutus perkara ini sudah sesuai dengan hukum yang berlaku?”

Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dalam Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Selain itu, hakim dalam putusan ini mendasarkan keputusannya pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan kata lain, dalam transaksi tersebut Penggugat dan Tergugat bertindak secara langsung satu sama lain tanpa melibatkan pihak resmi. Hal ini menunjukkan bahwa transaksi tersebut didasarkan pada hubungan saling percaya antara Penggugat dengan Tergugat.

Maka dari itu dapat ditafsirkan dalam pasal tersebut menegaskan bahwa hukum agraria didasarkan pada hukum adat yang disesuaikan dengan prinsip-prinsip UUPA, sehingga transaksi jual beli tanah dianggap sebagai jual beli yang terang dan tunai. Terang berarti prosedur dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan, dan Tunai berarti pembayaran dilakukan secara langsung. Dengan demikian, jika pembayaran belum selesai, proses jual beli tidak bisa dilanjutkan. Saat ini, yang memiliki otoritas untuk mengurus transaksi jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:²³

- a. PPAT sementara adalah Camat yang diangkat sebagai PPAT untuk daerah-daerah terpencil;
- b. PPAT Notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala BPN untuk wilayah kerja tertentu.

Kemudian, dalam Pasal 1458 dinyatakan bahwa jual beli dianggap sah antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan mengenai barang yang dijual dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan ataupun pembayarannya belum dilakukan. Dengan demikian menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan sebagaimana dimaksud Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris/kepala desa/kepala adat setempat sehingga bersifat terang.²⁴

Oleh karena itu, secara pasti transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki potensi untuk tidak diakui sah menurut hukum. Ini menekankan pentingnya keterlibatan PPAT sebagai penjamin

²³ Radhite Oryza, *Op. Cit.* hlm. 153.

²⁴ Andy Hartanto, *Op.Cit.* hlm. 142.

keabsahan dan keberlakuan hukum dalam transaksi jual beli tanah, mengingat dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan untuk menyusun dokumen-dokumen resmi mengenai tindakan hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit dalam sebuah rumah susun serta bertanggung jawab memastikan bahwa semua transaksi terkait tanah dilakukan dengan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Akta ini dikenal dengan nama Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berfungsi sebagai bukti sah bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.²⁵ Berdasarkan aturan-aturan yang telah diuraikan di atas, dapat dikatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan oleh Penggugat (Dian Haryani) dan Tergugat (Dewi Bungsu) belum dapat dianggap sah menurut hukum. Hal ini dikarenakan transaksi tersebut tidak dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Namun, melihat dari fakta dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr ini, sepertinya ada pengecualian yang diterapkan. Meskipun transaksi jual beli tanah antara Penggugat (DH) dan Tergugat (DB) tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hakim memutuskan bahwa jual beli tersebut sah secara hukum.

Dalam konteks ini, hakim mengacu pada Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak ketika mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan demikian, meskipun transaksi tidak dilakukan dihadapan PPAT, jual beli ini dianggap sah karena telah memenuhi unsur-unsur utama dari kesepakatan jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara.

Sehubungan dengan teori keadilan ini maka secara keseluruhan, tindakan hakim dalam putusan ini menunjukkan penerapan prinsip-prinsip keadilan yang diperkenalkan oleh Aristoteles:

a. Keadilan Komutatif:

Definisi: Keadilan komutatif berkaitan dengan hubungan horizontal antara individu, di mana setiap pihak harus memenuhi hak dan kewajiban masing-

²⁵ Jayasa Putra Rajaguguk, Azmiatih Zumiah, dan Ayu Trisna, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Dibawah Tangan", Jurnal Dharmawangsa, Vol. XV, No. 2, hlm. 202.

masing secara setara. Analisis: Dalam kasus ini, Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan melunasi pembayaran tanah, dan berdasarkan bukti-bukti yang ada, hakim memutuskan bahwa Penggugat berhak atas tanah tersebut. Meskipun transaksi tidak dilakukan dihadapan PPAT, tindakan Penggugat yang melunasi harga tanah dan menguasai tanah tersebut sejak 2007 menunjukkan bahwa ada itikad baik dari Penggugat. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan komutatif.

b. Keadilan Legal:

Definisi: Keadilan legal adalah keadilan menurut undang-undang, yang menuntut setiap orang tunduk dan diperlakukan sama di hadapan hukum tanpa pandang bulu. Analisis: Meskipun transaksi ini tidak dilakukan di hadapan PPAT, hakim mengacu pada Pasal 1457 KUHPerdara, sebab Penggugat dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pembeli yang beritikad baik. Sehingga hakim memutuskan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama. Dengan demikian, keputusan hakim dapat dianggap telah mempertimbangkan keadilan legal. Keputusan ini mencerminkan upaya untuk memastikan bahwa hukum diterapkan dengan adil dan tidak merugikan pihak yang beritikad baik.

c. Keadilan Komutatif:

Definisi: Keadilan distributif adalah konsep keadilan yang menuntut seseorang diperlakukan sesuai dengan jasanya, sering diterapkan dalam konteks distribusi sumber daya atau penghargaan sesuai dengan kontribusi masing-masing. Analisis: Dalam kasus ini, keadilan distributif kurang relevan karena tidak melibatkan distribusi sumber daya atau penghargaan berdasarkan jasa atau kontribusi. Keputusan hakim lebih fokus pada pertukaran yang adil (keadilan komutatif) dan kepatuhan terhadap hukum (keadilan legal).

Dengan demikian Keputusan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr lebih relevan dianalisis dalam kerangka keadilan komutatif dan keadilan legal menurut teori keadilan Aristoteles. Hakim memutuskan bahwa transaksi jual beli tersebut sah secara hukum meskipun tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, berdasarkan itikad baik Penggugat dan bukti yang cukup.

References

- Amelia, Uswah, 2021, "Jual Beli Tanah Yang Disempurnakan Dengan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 676/Pdt.G/2016/PN.Sby)", Indonesian Notary, Vol. 3, Article 26.
- Anggita, Vania Digna dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, "Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum", Jurnal USM Law Review, Vol. 5.
- Happy, Niedia, 2018, "Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Berdasarkan Alat Bukti Kuitansi Jual Beli Kendaraan Bermotor". Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. III, No. 3.
- Harsono, Boedi, 2003, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Iftitah, Addien, 2014, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya", Lex Privatum, Vol. 2, No.3.
- Legianty, Fanny Amelia, Yunanto, dan Irawati, 2019, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah", Notarius, Vol. XII, No. 2.
- Muhamad, Enry, Nur Mohamad, dan Mutia Thalib, 2023, Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo). Jurnal Kewarganegaraan, Vol. 7.
- Oryza, Dyara Radhite, 2022, Pedoman Lengkap Mengurus Perizinan Tanah dan Rumah, Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta.
- Prancisca, Toto, dan Hartiwiningsih, 2015, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)", Jurnal Repertorium, Vol. II, No. 2.
- Putro, Widodo Dwi, et.al., 2016, "Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah. Jakarta: LeIP", diakses dari

<https://bldk.mahkamahagung.go.id/images/PDF/2018/PENJELASAN-HUKUM-PEMBELI-BERITIKAD-BAIK.pdf>.

Rajaguguk, Jayasa Putra, Azmiatih Zumiah, dan Ayu Trisna, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Dibawah Tangan”, Jurnal Dharmawangsa, Vol. XV, No. 2.

Saenah, Siti, 2017, “Jenis-Jenis Alat Bukti: Studi Perbandingan Antara Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata”, Journal Jurista, Vol. VI, No. 1.

Saepullah, Asep, 2018, “Peranan Alat Bukti dalam Hukum Acara Peradilan”, Mahkamah Jurnal Kajian Hukum Islam, Vol. 3, No. 1.

Santoso, Urip, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta.

Saputri, Yegi, Jhon Fernos, 2019, Mekanisme Penerbitan Cek dan Bilyet Sebagai Alat Pembayaran pada PT Tabungan Negara (Tbk) Cabang Padang. INA R-xiv Papers, Diakses dari <https://osf.io/preprints/inarxiv/ntpz8>.

Sihombing, Romi, 2022, Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan, Kencana, Jakarta.

Simanjuntak, Mangisi, 2019, Filsafat Hukum Dalam Pelaksanaan Penegakan Hukum yang Berkeadilan, Mitra Wacana Media, Jakarta.

Syah, Mudakir Iskandar, 2019, Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.

Trisnawati, Putri Ayu, 2020, “Alat Bukti Dalam Hukum Acara Di Indonesia”, Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, terdapat dalam: <https://pdb-lawfirm.id /alat-bukti-dalam-hukum-acara-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 1 Februari 2024.

Winandra, Desvia dan Hanafi Tanawijaya, 2020, Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt. G/ 2019/PN.Lbt), Jurnal Hukum Adigama, Vol. III, No. 2.