



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perdata adalah bagian dari sistem hukum yang mengatur hubungan hukum antar subjek hukum, baik yang timbul karena hubungan keluarga maupun akibat pergaulan dalam kehidupan bermasyarakat. ¹Cabang hukum ini bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak perseorangan, menciptakan mekanisme penyelesaian sengketa, serta menjamin adanya kepastian hukum dalam hubungan keperdataan. ²Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut, hakim memegang peranan strategis dalam mengkaji dan menilai dasar hubungan hukum yang dijadikan landasan oleh penggugat dalam mengajukan gugatan. Di samping itu, pemahaman yang objektif terhadap fakta-fakta perkara diperoleh melalui proses pembuktian sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata.³

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memegang peranan strategis dalam menunjang kehidupan manusia, baik sebagai sumber penghidupan, tempat tinggal, maupun sebagai objek pemanfaatan sumber daya alam. Tanah juga menjadi objek Hukum Agraria yang ditinjau dari aspek yuridis, yakni sebagai bagian permukaan bumi yang dapat dibebani hak

¹ Muhammad Shoim, Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia, Semarang: CV Rafi Sarana Perkasa, 2022, hal. 2.

² Cathleen Lie, dkk, "Pengenalan Hukum Kontrak Dalam Hukum Perdata Indonesia", Jurnal Kewarganegaraan, Vol.7 No. 1, 2023, hal. 918.

³ Fachrizal Azhar, dkk, "Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Pada Perkara Perdata", Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, Vol.I No. I, 2021, hal.2.

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria,⁴ yang berbunyi:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang orang lain serta badan badan hukum".

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, segala bentuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁵. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah akibat jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akan tetapi, kenyataan menunjukkan bahwa dalam masyarakat masih terdapat praktik jual beli tanah yang hanya dilandasi kuitansi pembayaran tanpa pembuatan akta PPAT, sehingga prosedur peralihan hak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku".

⁴ M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hal. 7.

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003.

Dalam sistem pendaftaran tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan sebagai dasar hukum yang sah untuk mencatat peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Akta tersebut sekaligus membuktikan bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan oleh para pihak. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang mengatur bahwa akta PPAT merupakan bukti dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Akta ini kemudian menjadi dasar untuk melakukan perubahan data yuridis dalam sertifikat tanah. Tanpa akta tersebut, peralihan hak tidak dapat dicatat dalam buku tanah, sehingga hak kepemilikan atas tanah belum berpindah secara resmi.⁶ Pada praktiknya, masih sering ditemukan praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga tidak memenuhi ketentuan formil sebagaimana diatur dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Salah satunya penggunaan kuitansi sebagai alat bukti dalam transaksi jual beli tanah oleh masyarakat. Pengertian Kuitansi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah surat bukti penerimaan uang.⁷ Pertimbangan masyarakat dalam memakai kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah karena alasan praktis, ekonomis, serta keterbatasan pemahaman hukum.⁸ Pertama, prosedur pembuatan akta otentik melalui PPAT dinilai rumit

⁶ Mariam Darus Badruzaman, Kompendium Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1983.

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/kuitansi>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2025.

⁸ Boedi Harsono, Op Cit, hal. 9.

dan membutuhkan biaya yang relatif tinggi. Kedua, hubungan kekeluargaan atau kedekatan sosial sering kali mendorong kepercayaan antar pihak, sehingga mereka merasa cukup dengan kuitansi sebagai tanda bukti transaksi. Ketiga, keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap keharusan pendaftaran tanah dan pentingnya akta otentik serta motif menghindari beban pajak atau biaya balik nama turut menjadi pertimbangan.⁹

Penggunaan kuitansi sebagai satu satunya alat bukti tanpa disertai akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi persyaratan hukum untuk dijadikan dasar dalam proses peralihan hak dan pendaftaran balik nama dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Dalam praktik, tidak jarang pihak yang hanya menguasai kuitansi sebagai bukti transaksi jual beli mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai dasar yuridis pengesahan peralihan hak berdasarkan jual beli.¹⁰ Ketika tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 125 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR). Putusan semacam ini menimbulkan persoalan yuridis, karena mengesahkan jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan pertanahan, sebab pada dasarnya tidak dapat dijadikan sebagai atas dasar perolehan hak atas tanah.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pengaturan mengenai jual beli tanah diatur secara ketat untuk menjamin kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menetapkan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dan penuh, yang hanya dapat dialihkan melalui prosedur formal seperti akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris, diikuti dengan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, di praktik masyarakat, khususnya di wilayah pedesaan atau daerah terpencil seperti Kabupaten Gunung Mas, Kalimantan Tengah, transaksi jual beli tanah sering kali dilakukan secara informal melalui kuitansi pembelian atau surat perjanjian sederhana tanpa melibatkan PPAT. Hal ini disebabkan oleh faktor aksesibilitas, biaya, dan kebiasaan adat setempat, yang pada akhirnya menimbulkan potensi sengketa hukum ketika salah satu pihak mengingkari kesepakatan atau muncul pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut.

Fenomena ini menunjukkan adanya potensi konflik antara prinsip formalisme hukum agraria dan kenyataan praktik hukum acara perdata, terutama dalam hal pembuktian dan pengambilan putusan secara *verstek*. Di sisi lain, hal ini menimbulkan kekhawatiran mengenai kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan keabsahan peralihan hak tanah secara materiel. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian secara kritis terhadap pengesahan jual beli tanah berdasarkan kuitansi dalam putusan *verstek*, untuk mengetahui kesesuaiannya dengan prinsip hukum agraria serta asas kepastian hukum dalam negara hukum Indonesia.¹¹

¹¹ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1991.

Penelitian ini difokuskan pada studi kasus Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun, yang dikeluarkan pada tanggal 1 Maret 2022 oleh Pengadilan Negeri Kuala Kurun. Dalam kasus ini, Penggugat (Elirahman) mengajukan gugatan terhadap Tergugat (Bella Cicilia) dan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunung Mas) untuk mengesahkan jual beli tanah yang terjadi pada 4 Februari 2021, berdasarkan kuitansi pembelian atas sebidang tanah seluas 2.994 m² di Jalan Gunung Mas RT.01, Kelurahan Tewah, Kecamatan Tewah, Kabupaten Gunung Mas. Tanah tersebut telah bersertifikat hak milik Nomor 01804, diterbitkan pada 21 Desember 2020 dengan surat ukur Nomor 00919/Tewah/2020.9284d3. Pengadilan menyatakan transaksi tersebut sah secara hukum melalui putusan *verstek*, karena Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut, dan menghukum Tergugat atas wanprestasi serta memerintahkan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat. Berdasarkan uraian latar belakang yang penulis telah uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menelaah lebih jauh tentang **“PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI DALAM PUTUSAN *VERSTEK* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)”**.

B. Rumusan Masalah

Menurut uraian pada latar belakang yang diuraikan diatas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan penulis rumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan kuitansi pembelian jual beli tanah yang bersertipikat hak milik dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap penolakan balik nama sertipikat hak milik tanah yang diperjualbelikan berdasarkan kuitansi dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN?
3. Bagaimana status kepemilikan tanah bagi para pihak pasca putusan *verstek* dalam putusan Nomor 4/pdt.g/ 2022/PN KUALA KURUN?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan hukum yang menjadi topik utama dalam penelitian ini, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui keabsahan kuitansi pembelian jual beli tanah yang bersertipikat hak milik dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN;
- b. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap penolakan balik nama sertipikat hak milik tanah yang diperjualbelikan berdasarkan kuitansi dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN;
- c. Untuk mengetahui status kepemilikan tanah bagi para pihak pasca putusan *verstek* dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN.

2. Manfaat Penelitian

Selanjutnya nilai dari suatu penelitian dapat dilihat dari manfaat yang dapat diberikan. Penulis mengharapkan agar dari penelitian ini dapat

menghasilkan suatu kejelasan dan keterarahan informasi yang memberikan jawaban atas permasalahan yang dikaji. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata sebagai berikut:

1) Pengembangan Ilmu Hukum Perdata dan Hukum Agraria

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan hukum perdata dan hukum agraria, khususnya terkait pengesahan jual beli tanah yang bersertipikat Hak Milik yang dilakukan hanya berdasarkan kuitansi sebagai alat bukti perjanjian. Kajian ini memberikan kontribusi teoretis mengenai hubungan antara perjanjian di bawah tangan dan ketentuan formil peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan.

2) Pemahaman Teoretis tentang Kekuatan Pembuktian Kuitansi

Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman lebih mendalam mengenai kedudukan dan kekuatan hukum kuitansi sebagai alat bukti tertulis dalam sengketa jual beli tanah, khususnya dalam perkara perdata yang diputus secara *verstek*. Hal ini penting untuk mengkaji sejauh mana kuitansi dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam mengesahkan peralihan hak atas tanah.

3) Bahan Referensi bagi Penelitian Hukum Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi teoretis bagi penelitian hukum selanjutnya yang membahas pengesahan jual beli tanah, peralihan hak atas tanah berdasarkan alat bukti di bawah tangan, serta implikasi yuridis putusan *verstek* dalam sengketa pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis sebagai berikut:

1) Untuk Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman praktis kepada masyarakat mengenai akibat hukum dari jual beli tanah sertipikat Hak Milik yang dilakukan hanya berdasarkan kuitansi. Dengan adanya penelitian ini, masyarakat dapat mengetahui risiko hukum yang timbul serta langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum, khususnya melalui pengajuan gugatan pengesahan jual beli ke pengadilan apabila terjadi permasalahan di masa yang akan datang.

2) Bagi Para Pihak dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat praktis bagi penjual dan pembeli tanah sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Hasil penelitian ini dapat dijadikan pedoman agar para pihak memahami pentingnya

pemenuhan aspek formil peralihan hak atas tanah, sekaligus mengetahui konsekuensi hukum apabila transaksi hanya didasarkan pada kuitansi tanpa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

3) Untuk Aparat Penegak Hukum

Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi hakim, advokat, dan aparat penegak hukum lainnya dalam menangani perkara sengketa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Khususnya dalam perkara yang diputus secara *verstek*, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pola pertimbangan hukum yang dapat digunakan dalam menilai alat bukti berupa kuitansi serta penerapan asas kehati-hatian dalam memutus perkara.

D. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Dalam penelitian ilmiah, kerangka teori dipahami sebagai susunan pemikiran dan pendapat para ahli, termasuk teori maupun tesis, yang relevan dengan permasalahan yang dikaji dan berfungsi sebagai landasan konseptual sekaligus alat analisis. Kerangka tersebut menjadi acuan eksternal bagi penulis dalam membangun argumentasi. Sementara itu, teori pada hakikatnya merupakan bangunan proposisi yang saling terhubung secara sistematis dalam pola deduktif guna menjelaskan keberadaan atau munculnya suatu fenomena.¹² Kerangka teori juga dipandang sebagai garis besar atau

¹² M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 80.

rancangan seperangkat konsep sistematis yang saling berhubungan dan berkaitan erat yang membentuk pandangan tentang suatu masalah yang menjadi pegangan pokok peneliti untuk memprediksi jawaban atau permasalahan penelitian.

Hal ini menjadi sebuah landasan teori atau dasar atas pemikiran-pemikiran pada penelitian yang dilakukan. Hal ini menjadi menjadi poros dalam penyusunan kerangka teori yang memuat sejumlah pokok-pokok pemikiran yang memberikan berbagai sudut pandang akan suatu permasalahan yang hendak diteliti.

Berdasarkan konsep dan tujuan dalam mencari dan menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan penelitian, maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum.

a. **Teori Kepastian Hukum**

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa teori kepastian hukum merupakan sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri. Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda.¹³

¹³ Sudikno Mertokusumo, Metode Penemuan Hukum (Yogyakarta : UII Pers, 2006), hal35.

Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.¹⁴

Dalam konteks jual beli tanah, teori kepastian hukum dapat diwujudkan melalui proses formal yang diatur secara tertulis, seperti pembuatan akta jual beli oleh PPAT dan pencatatan di kantor pertanahan. Apabila peralihan hak hanya didasarkan pada kuitansi, maka akan timbul ketidakpastian terhadap status kepemilikan tanah secara hukum.¹⁵

b. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo menyatakan teori perlindungan hukum merupakan upaya pemberian perlindungan kepada hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain, serta ditujukan kepada masyarakat agar setiap orang dapat menikmati dan menggunakan hak-hak yang telah dijamin dalam aturan hukum.

Sementara itu, Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa teori perlindungan hukum menekankan pada upaya menjaga harkat dan martabat manusia, sekaligus memberikan pengakuan dan jaminan terhadap hak-hak asasi yang melekat pada subjek hukum berdasarkan

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Helena Lumban Gaol, "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)," *Lex Privatum*, Vol. X, No. 1 (2022), hal.249–258.

ketentuan peraturan perundang-undangan, guna mencegah tindakan kesewenang-wenangan.¹⁶

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran secara umum atau garis besar konsep berpikir terhadap permasalahan yang diteliti dan dapat dijelaskan ke dalam bentuk penjelasan. Kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Perjanjian Jual Beli

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar oleh para pihak sehingga hak tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli. Untuk menjamin kepastian hukum, perbuatan hukum semacam ini pada dasarnya harus dilaksanakan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang. Akan tetapi, realitas menunjukkan bahwa sebagian transaksi jual beli tanah masih dilakukan tanpa melibatkan PPAT, melainkan hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak sendiri. Sesuai dengan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta di bawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani tanpa campur tangan pejabat umum, termasuk berbagai surat dan dokumen lain yang bersifat privat.¹⁷

¹⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI-Peress, 2006), hal.133

¹⁷ Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata," Jurnal Analogi Hukum, Vol. 2, No. 3 (2020), hal.336–340.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Dalam suatu perjanjian, para pihak terikat secara hukum sehingga melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana telah disepakati. Perjanjian dapat dibuat baik secara tertulis maupun secara lisan. Namun demikian, baik perjanjian tertulis maupun lisan hanya dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum.

Keabsahan peralihan hak atas tanah yang timbul dari perjanjian jual beli mensyaratkan adanya perjanjian tertulis. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai mekanisme untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Dalam hal peralihan hak, pendaftaran tersebut dilakukan dengan perantaraan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang. Hal ini sejalan dengan pengaturan jabatan PPAT sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang. Bahkan, tidak jarang

transaksi tersebut hanya dibuktikan dengan kuitansi, stempel, serta tanda tangan para pihak semata. Praktik ini umumnya dilandasi oleh asas saling percaya antara penjual dan pembeli. Selain itu, masih banyak masyarakat yang hanya memegang bukti kepemilikan tanah yang belum dialihkan secara resmi dan masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya, yaitu pihak penjual.

Perjanjian di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan para pihak tanpa campur tangan pejabat publik yang berwenang, serta tidak terikat pada standar formal tertentu, melainkan disesuaikan dengan kebutuhan para pihak. Akta di bawah tangan dapat digunakan sebagai alat bukti oleh para pihak. Apabila para pihak tidak menyangkal dan mengakui kebenaran tanda tangan yang tercantum dalam perjanjian tersebut, maka akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dipersamakan dengan akta otentik.¹⁸

b. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik merupakan jenis hak atas tanah yang memberikan kedudukan paling kuat dan paling lengkap kepada pemegangnya serta dapat diwariskan secara berkelanjutan. Sifat turun-temurun menunjukkan bahwa hak milik tetap melekat pada pemiliknya selama masih hidup dan, apabila pemilik tersebut meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan

¹⁸ Futuhatul Magfirah dan Mohammad Jamin, "Juridical Analysis of Differences in Supreme Court Judges Decisions on the Validity of the Sale and Purchase Agreement of Underhanded Land," *International Journal of Science and Society*, Vol.4, No. 2 (2022), hal.277–290

oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi kualifikasi sebagai subjek hak milik. Sifat terkuat tercermin dari kedudukannya yang lebih dominan dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya, karena tidak dibatasi jangka waktu tertentu, relatif mudah dipertahankan dari klaim pihak lain, serta tidak mudah hapus. Adapun sifat terpenuh berarti bahwa hak milik memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegangnya, mengingat hak ini tidak bergantung atau bersumber pada hak atas tanah lain.

Perolehan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menetapkan tiga cara terjadinya hak milik. Pertama, hak milik yang lahir berdasarkan hukum adat, yaitu melalui pembukaan tanah atau hutan, maupun akibat terbentuknya tanah baru seperti lidah tanah (*aanslibbing*). Kedua, hak milik yang timbul karena penetapan pemerintah, yang berasal dari tanah negara dan diberikan melalui permohonan kepada instansi yang berwenang dengan memenuhi prosedur serta persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketiga, hak milik yang muncul berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya melalui mekanisme konversi hak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁹

¹⁹ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2021

c. Kuitansi

Kuitansi dipahami sebagai dokumen yang berfungsi untuk membuktikan telah dilakukannya suatu pembayaran. Istilah ini memiliki akar dari bahasa Belanda, yakni *kwitantie*, yang menunjukkan adanya bukti pembayaran, sementara dalam terminologi bahasa Inggris dikenal sebagai receipt. Selain itu, hukum Belanda juga mengenal istilah *kwijting*, yang mengandung makna tanda terima, bukti pelunasan, serta pernyataan pembebasan kewajiban. Seseorang yang namanya tercantum dalam kuitansi dan menguasai dokumen tersebut dipandang secara hukum sebagai pihak yang telah menerima pembayaran sesuai dengan pernyataan yang dituangkan oleh pihak yang menandatangani kuitansi.

Muatan perintah pembayaran dalam kuitansi tidak dimaknai sebagai instruksi pembayaran secara langsung, melainkan sebagai bentuk perintah yang bersifat implisit melalui pernyataan penerimaan. Dengan demikian, pihak yang memegang kuitansi dianggap telah memperoleh perintah pembayaran secara tidak langsung dari pihak penandatangan, sepanjang pihak tersebut mengajukan kuitansi kepada pihak yang disebutkan di dalamnya serta menyatakan kesediaan dan pengakuannya atas pembayaran tersebut.

d. Akta Jual Beli

Akte jual beli merupakan sebuah akte otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga merupakan produk hukum yang wajib digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu

peralihan hak atas tanah. Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan.

e. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur menurut berbagai peraturan perundang-undangan. Salah satunya tercantum dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa “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 membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 dari

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

f. Pendaftaran Tanah

Dalam pandangan Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan serangkaian tindakan pemerintahan yang dilaksanakan secara berkesinambungan dan tertib, meliputi pengumpulan hingga penyajian informasi fisik dan yuridis yang dituangkan dalam peta dan daftar. Kegiatan tersebut mencakup pendataan bidang tanah dan satuan rumah susun, serta pemberian sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, termasuk pula pencatatan hak-hak lain yang membebaninya.²⁰

E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis).²¹ Pada penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa metode yang bertujuan untuk memperoleh hasil yang objektif. Untuk memperoleh hasil yang objektif tersebut diperlukan

²⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jilid Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2004, hal. 556.

²¹ Mukri Fajar Dan Yulianto Ahmad, Dualisme Penelitian Hukum Normative Dan Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal 34.

informasi yang jelas, akurat dan data-data yang mendukung kenyataan lapangan.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian secara normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum secara normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif, dilakukan untuk menghasilkan argumentasi teori atau konsep baru sebagai perskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk menelaah keseluruhan peraturan hukum khususnya hukum perdata yang menyangkut mengenai permasalahan terkait alat bukti dalam suatu perkara perdata. Sedangkan pendekatan kasus merupakan kasus konkrit yang terjadi di lapangan untuk digunakan mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan, kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap serta hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan

sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

3. Jenis Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Sumber hukum yang bersifat primer adalah ketentuan hukum yang mempunyai daya ikat yuridis dan digunakan sebagai rujukan utama dalam penelitian. Adapun peraturan perundang-undangan yang dijadikan bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan/materi hukum yang digunakan sebagai tinjauan untuk meninjau persoalan dan mengidentifikasi perundang-undangan dengan topik penelitian. Bahan hukum sekunder bermanfaat untuk

memperkenalkan isu-isu hukum yang akan diteliti dan memberikan analisis tentang perkembangan dan latar belakang topik yang diteliti.²²

Bahan hukum sekunder, berupa bahan atau materi yang berkaitan dan menjelaskan mengenai permasalahan dari bahan hukum primer yang terdiri dari buku, artikel, jurnal, literatur, dan pendapat orang lain.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan/materi hukum yang berupa kamus dari ensiklopedia hukum. Kamus hukum menjadi rujukan dalam penelitian hukum yang menyederikan pengertian-pengertian tentang terminology topik-topik hukum yang kurang jelas pengertiannya, akronim, atau singkatan yang berhubungan dengan topik hukum. Ensiklopedia hukum meliputi susunan ilmu hukum yang bersifat luas dan ditulis dalam bentuk naratif.²³

d. Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum ditujukan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka. Studi pustaka adalah suatu pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan analisis.

²² Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, Penelitian Hukum (Legal Research), Sinar Grafika, Surabaya, 2013, hal. 90.

²³ Ibid. hal. 94.

e. Teknik Analisis Data

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan penafsiran sistematis, yaitu menafsirkan undang-undang dengan jalan menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan atau dengan undang-undang lain.²⁴

F. Sistematika Penelitian

Penulis akan menyusun skripsi dengan sistematika yang terbagi dalam lima bab. Masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab sesuai pembahasan dan materi yang diteliti. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut :

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas mengenai latar belakang masalah, dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan;

BAB II

KAJIAN PUSTAKA TENTANG PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI DALAM PUTUSAN VERSTEK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)

²⁴ Yudha Bhakti Ardiwisastra, Penafsiran dan Konstruksi Hukum, PT. Alumni, Bandung, 2012, hal 9.

Kajian pustaka dalam penelitian ini bertujuan untuk menguraikan konsep, asas, dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pengesahan jual beli tanah yang bersertipikat Hak Milik yang dilakukan berdasarkan kuitansi serta dianalisis dalam konteks putusan *verstek*. Pembahasan

kajian pustaka ini diperlukan sebagai landasan teoretis dan yuridis guna memahami permasalahan hukum yang dikaji secara komprehensif.

Dalam bab ini akan dibagi dalam beberapa sub bab sebagai berikut:

Ketentuan Umum Tentang Jual Beli Tanah yang akan menjelaskan tentang aturan dan dasar hukum yang berkaitan tentang jual beli tanah.

Ketentuan Umum Tentang Pendaftaran Tanah yang akan menjelaskan tentang aturan dan dasar hukum yang berkaitan tentang pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Ketentuan Umum Tentang Pengaruh Putusan Pengadilan Terhadap Kepemilikan Tanah Berstatus Hak Milik yang akan menjelaskan tentang pengaruh putusan pengadilan terkait kepemilikan tanah berstatus hak milik menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia.

BAB III FAKTA YURIDIS STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN

Fakta yuridis dalam perkara Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun menunjukkan bahwa telah terjadi hubungan hukum jual beli antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah

yang telah bersertipikat Hak Milik dan terdaftar atas nama tergugat. Penggugat mendalilkan bahwa transaksi jual beli tersebut telah dilakukan secara sah dengan pembayaran harga tanah secara lunas, yang dibuktikan melalui kuitansi pembelian yang ditandatangani oleh tergugat sebagai penjual.

Dalam bab ini akan dipaparkan data-data penelitian atas perkara dalam putusan Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN, yang dimulai dengan kedudukan hukum penggugat dan tergugat, selanjutnya akan dijelaskan duduk perkara para pihak, selanjutnya akan dijelaskan pertimbangan hukum majelis hakim, dan terakhir akan dijelaskan amar putusan majelis hakim.

BAB IV ANALISIS YURIDIS TENTANG PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI PEMBELIAN DALAM PUTUSAN

**VERSTEK (Studi Kasus Putusan Nomor:
4/Pdt.G/2022/PN.KKN)**

Pengesahan jual beli tanah yang berstatus bersertipikat Hak Milik berdasarkan kuitansi pembelian dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN.KKN menimbulkan persoalan yuridis

yang berkaitan dengan hubungan antara hukum perjanjian dan hukum pertanahan. Secara normatif, peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat formil pendaftaran peralihan hak. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Pada bab ini peneliti membahas dan menjawab permasalahan yang terdapat dalam rumusan masalah pada penelitian ini yaitu mengenai:

Keabsahan kuitansi pembelian jual beli tanah yang bersertipikat hak milik dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN.

Akibat hukum terhadap penolakan balik nama sertipikat hak milik tanah yang diperjualbelikan berdasarkan kuitansi dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN.

Status kepemilikan tanah bagi para pihak pasca putusan *verstek* dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN.

BAB V

PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan yang diambil dari permasalahan yang dibahas dan saran yang konstruktif terhadap permasalahan yang diangkat dalam rumusan masalah.



