

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun, kuitansi pembelian yang diajukan sebagai dasar pembuktian jual beli tanah tidak dapat dinilai sah sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya dicatatkan di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, meskipun kuitansi dapat menunjukkan adanya hubungan hukum berupa pembayaran antara para pihak, keberadaannya tidak cukup untuk membuktikan sahnya peralihan hak atas tanah secara administratif. Keabsahan kuitansi dalam konteks ini hanya terbatas sebagai bukti terjadinya transaksi pembayaran, dan tidak serta-merta melahirkan akibat hukum berupa beralihnya hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah nasional;
2. Akibat hukum terhadap penolakan balik nama sertipikat Hak Milik tanah yang diperjualbelikan berdasarkan kuitansi dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun adalah terbukti wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli meski kuitansi tidak diakui sebagai syarat balik nama jual beli tanah, tetapi dapat digunakan sebagai bukti telah

diterimanya sejumlah uang oleh penjual dari pembeli. Akibat penolakan tersebut maka penjual harus ganti rugi atas seluruh biaya balik nama yang sudah dikeluarkan oleh pembeli;

3. Status kepemilikan tanah bagi para pihak pasca Putusan *Verstek* Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun mengalami perubahan yang signifikan. Penggugat memperoleh pengakuan hukum sebagai pihak yang berhak atas tanah secara keperdataan, sedangkan Tergugat kehilangan legitimasi hukum untuk menguasai dan mengklaim tanah sengketa.



B. Saran

1. Sebaiknya bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah bersertipikat Hak Milik, disarankan untuk tidak hanya mengandalkan kuitansi pembelian sebagai bukti transaksi karena kekuatan hukumnya terbatas dan tidak cukup untuk mengalihkan hak milik atas tanah secara yuridis formal. Oleh sebab itu, pelaksanaan jual beli tanah idealnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku serta memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak;
2. Sebaiknya perlu diadakan sosialisasi untuk masyarakat umum yang lebih intensif dari Badan Pertanahan Nasional dan PPAT kepada masyarakat mengenai prosedur jual beli tanah yang benar, guna mengurangi praktik jual beli tanah di bawah tangan yang hanya didasarkan pada kuitansi;
3. Sebaiknya untuk pihak Penggugat, disarankan untuk segera menindaklanjuti Putusan *Verstek* dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun dengan langkah hukum yang diperlukan guna memperoleh kepastian status kepemilikan tanah secara efektif. Penggugat perlu menuntut pelaksanaan isi putusan serta melakukan perbuatan hukum lanjutan sesuai ketentuan hukum agraria agar hak keperdataan yang telah diakui pengadilan dapat diwujudkan secara nyata. Sedangkan bagi pihak Tergugat, sebaiknya disarankan untuk bersikap kooperatif dan bertanggung jawab terhadap akibat hukum putusan *verstek*. Apabila merasa dirugikan, Tergugat sebaiknya menggunakan hak hukumnya melalui pengajuan *verzet* dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Namun, apabila tidak menempuh upaya hukum tersebut, Tergugat sepatutnya melaksanakan isi putusan secara sukarela demi menghindari sengketa lanjutan dan memastikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah bagi para pihak.

