

Kedudukan Kuitansi Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Verstek

¹Widya Roza, ²Yasniwati, ³Devianty Fitri
^{1,2,3}Universitas Andalas

Korespondensi : widyaroza71@gmail.com

Abstrak

Kuitansi sebagai bukti jual beli tanah sering digunakan karena alasan praktis, biaya rendah, dan kepercayaan, terutama dalam lingkungan keluarga atau komunitas. Masalah hukum muncul ketika transaksi tidak didukung akta PPAT resmi. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual, serta analisis kualitatif terhadap norma hukum pembuktian dan asas-asas hukum agraria. Hasil analisis menunjukkan bahwa Majelis Hakim telah tepat menerapkan asas *actori incumbit probatio* dengan membebankan pembuktian kepada Penggugat meskipun perkara diperiksa secara verstek, serta mempertimbangkan terpenuhinya syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato. Namun, putusan ini juga mengandung kelemahan karena mengabaikan syarat formil akta pengakuan sepihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1878 KUHPerdato, asas terang dan riil dalam hukum agraria, serta menggunakan keterangan saksi yang tidak menyaksikan langsung transaksi. Sehingga, prinsip kehati-hatian hakim sangat penting diterapkan dalam menilai bukti kuitansi pada perkara perdata, terutama untuk menjamin keabsahan peralihan hak dan kepastian hukum bagi para pihak.

Kata kunci : Kuitansi, Jual beli tanah, Kehati-hatian hakim.

Abstract

Receipts are often used as evidence of land sale transactions due to practical considerations, low costs, and trust particularly within family or community settings. Legal issues arise when such transactions are not supported by official deeds executed by a Land Deed Official (PPAT). This research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, along with qualitative analysis of evidentiary norms and agrarian legal principles. The findings indicate that the Panel of Judges appropriately applied the principle of *actori incumbit probatio* by placing the burden of proof on the Plaintiff, even though the case was decided in *absentia*, and by assessing the validity of the agreement in accordance with Article 1320 of the Indonesian Civil Code. However, the decision exhibits weaknesses for overlooking the formal requirements of unilateral acknowledgment deeds under Article 1878 of the Civil Code, the principles of openness (*terang*) and actuality (*riil*) in agrarian law, and relying on witness testimony from individuals who did not directly observe the transaction. Therefore, the principle of judicial prudence is crucial in assessing receipts as evidence in civil land disputes, particularly to ensure the legitimacy of land transfers and uphold legal certainty for all parties.

Keyword: Receipt, Land sale, Judicial Prudence.

1. PENDAHULUAN

Hukum perdata mengatur hubungan antar subjek hukum, melindungi hak, menyelesaikan sengketa, dan menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut, Hakim memiliki peran penting dalam menelaah dasar hubungan hukum yang menjadi landasan pengajuan gugatan oleh pihak penggugat. Selain itu, pemahaman objektif terhadap fakta dapat diperoleh melalui tahapan pembuktian yang diatur dalam hukum acara perdata. Pembuktian adalah proses pengajuan alat bukti yang sah kepada hakim untuk membuktikan kebenaran dalil hukum para pihak. Menurut Edward Omar Sharif Hiariej, pembuktian mencakup jenis, tata cara, kekuatan, dan beban pembuktian guna meyakinkan hakim dalam memutus perkara secara tepat.

Pembuktian perdata diatur dalam Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR, yakni asas *actori incumbit probatio* menegaskan bahwa beban pembuktian ada pada pihak yang mengajukan dalil. Pada perkara perdata, hakim menilai kebenaran formil berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata bukan pada keyakinan pribadi hakim. Sengketa tanah merupakan salah satu jenis perkara perdata yang paling sering memerlukan pembuktian di pengadilan. Berdasarkan Laporan Tahunan Mahkamah Agung RI Tahun 2023, perkara perbuatan melawan hukum dengan objek tanah menempati urutan ketiga terbanyak sebanyak 12.587 perkara.

Tanah memiliki peranan strategis sebagai sumber kehidupan dan objek pemanfaatan sumber daya alam. Secara yuridis, tanah merupakan bagian permukaan bumi yang dapat dibebani hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jenis-jenis hak atas tanah dalam sistem hukum agraria nasional diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang ditetapkan undang-undang. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menghapus dualisme hukum pertanahan dengan menggantikan Buku II KUHPperdata.

Meskipun berlandaskan hukum adat yang tidak mewajibkan akta, UUPA justru menetapkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT adalah alat bukti sah untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun praktik jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT masih sering terjadi seperti menggunakan kuitansi. Menurut KBBI, kuitansi adalah bukti penerimaan uang. Secara hukum, Pasal 229e KUHD mewajibkan kuitansi mencantumkan tanggal penerbitan yang benar. Masyarakat memilih kuitansi untuk jual beli tanah karena alasan praktis, ekonomis, dan kurangnya pemahaman hukum. Proses di PPAT dianggap rumit dan mahal. Selain itu, hubungan personal sering menumbuhkan kepercayaan, sehingga mereka merasa cukup dengan kuitansi.

Kuitansi tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk membalik nama hak atas tanah di BPN. Akibatnya, banyak pihak yang hanya memiliki kuitansi harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Beberapa putusan pengadilan, termasuk Putusan Mahkamah Agung No. 312 K/Pdt/2017 dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 12/PUU-XIX/2021, menyatakan jual beli tanah tanpa akta otentik tidak sah. Hal ini karena kuitansi hanya dianggap sebagai bukti pembayaran, bukan bukti kepemilikan yang sah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Sementara itu, Putusan MA lainnya No. 2949 K/Pdt/2016 memandang kuitansi sebagai bukti awal perjanjian jual beli, meskipun harus didukung oleh bukti lain.

Beberapa kasus sengketa jual beli tanah yang hanya menggunakan kuitansi, pembeli sering menggugat penjual yang tidak diketahui keberadaannya. Pengadilan kemudian menjatuhkan putusan verstek karena tergugat tidak hadir. Putusan verstek bisa mengabulkan seluruh atau sebagian gugatan, menyatakan gugatan tidak dapat diterima, atau menolaknya, tergantung pada bukti yang diajukan dan persyaratan hukum yang terpenuhi. Salah satunya dalam kasus Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab, meskipun hanya memiliki kuitansi sebagai bukti, penggugat berhasil memenangkan gugatan secara verstek. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan dan kekuatan pembuktian kuitansi, karena hakim mengabulkan gugatan meskipun saksi tidak melihat langsung transaksi tersebut.

Situasi ini memunculkan persoalan penting mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian kuitansi dalam transaksi jual beli tanah, serta bagaimana dasar pertimbangan hukum hakim dalam menilai alat bukti tersebut, khususnya dalam konteks putusan verstek. Hal ini sekaligus menegaskan urgensi penerapan prinsip kehati-hatian oleh hakim dalam menilai bukti dalam perkara jual beli tanah yang disengketakan.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang menelaah norma-norma hukum tertulis melalui analisis sistematis terhadap hierarki peraturan perundang-undangan secara vertikal, serta kesesuaian antar peraturan perundang-undangan setingkat secara horizontal. Kajian ini didasarkan pada studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder yang meliputi literatur, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan (*yurisprudensi*), karya ilmiah, serta berbagai sumber tertulis lain yang relevan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang digunakan untuk mengkaji struktur dan kedudukan norma hukum terkait pembuktian dalam hukum perdata, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami asas-asas dan prinsip dasar yang mendasari norma tersebut. Seluruh data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu menganalisis data berupa rangkaian kata-kata secara sistematis, terstruktur, dan logis, kemudian menguraikannya dalam bentuk penulisan ilmiah hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Kuitansi Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Verstek

3.1.1 Kedudukan kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah

Berdasarkan Pasal 164 HIR/284 Rbg dan Pasal 1866 KUHPperdata, hukum acara perdata di Indonesia mengatur jenis-jenis alat bukti yang sah di pengadilan, yakni:

1. Bukti tertulis/surat;
2. Bukti saksi;
3. Bukti persangkaan;
4. Bukti pengakuan;
5. Bukti sumpah.

Praktik peradilan juga mengakui dua alat bantu lain yang sangat penting dalam proses pembuktian, yaitu pemeriksaan setempat (*descente*) dan keterangan ahli. Pada sistem hukum pembuktian perdata menempatkan surat atau dokumen tertulis sebagai alat bukti yang utama. Dokumen tertulis tersebut dibedakan menjadi akta dan surat bukan akta, sedangkan akta terbagi menjadi dua jenis utama, yakni akta otentik dan akta di bawah tangan. Kuitansi sering digunakan sebagai alat bukti dalam praktik perdata, meskipun tidak diatur secara khusus dalam KUHPperdata. Dalam ranah hukum, kuitansi dianggap sebagai akta pengakuan sepihak yang termasuk dalam kategori akta di bawah tangan. Menurut Yahya Harahap, kuitansi secara yuridis berfungsi sebagai bukti pembayaran atau pelunasan. Pandangan ini juga didukung oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 4669 K/Pdt/1985 yang menegaskan keabsahan dan kekuatan pembuktian kuitansi sebagai akta sepihak.

Secara normatif, pengaturan mengenai akta pengakuan sepihak ini diatur dalam Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 291 *Reglement voor de Buitengewesten* (Rbg). Adapun bunyi Pasal 1878 KUHPperdata:

Perikatan utang sepihak yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, baik untuk membayar sejumlah uang tunai maupun menyerahkan barang yang memiliki nilai tertentu, harus ditulis sepenuhnya oleh tangan pihak yang me¹nandataganiannya. Jika tidak ditulis secara keseluruhan, maka selain tanda tangan, pihak yang berutang wajib mencantumkan tulisan tangan berupa tanda

persetujuan yang secara jelas menyebutkan jumlah uang atau banyaknya barang yang menjadi kewajiban pembayaran.

Apabila ketentuan ini tidak dipenuhi dan perikatan tersebut kemudian disangkal, maka akta yang telah ditandatangani tersebut hanya dapat dianggap sebagai permulaan pembuktian tertulis.

Namun, ketentuan ini tidak berlaku terhadap surat-surat andil dalam utang obligasi, perikatan utang yang dibuat oleh debitur dalam menjalankan usahanya, serta akta-akta di bawah tangan yang telah dilengkapi dengan keterangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 ayat kedua dan Pasal 1874a.

Selanjutnya Akta Pengakuan Sepihak ini juga diatur dalam pasal 291 RBG juga menjelaskan tentang akta pengakuan sepihak, yakni:

- 1) Surat-surat perjanjian di bawah tangan yang bersifat sepihak mengenai pelunasan utang dengan uang tunai atau dengan barang yang dapat dinilai dengan uang, harus seluruhnya ditulis dengan tangan oleh orang yang menandatangani, atau setidaknya, di bagian bawahnya, tanda tangan tersebut harus disertai tulisan tangan dari penandatanganan yang menyatakan persetujuannya, dengan mencantumkan secara lengkap jumlah uang yang harus dibayar atau besar maupun banyaknya barang yang harus diserahkan.*
- 2) Jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi, dan isi perjanjian kemudian disangkal, maka akta yang telah ditandatangani tersebut hanya dapat diterima sebagai permulaan pembuktian tertulis. (KUHPerdara 19022).*
- 3) Ketentuan dalam pasal ini tidak berlaku terhadap perjanjian atas saham-saham dalam suatu pinjaman obligasi, juga tidak berlaku atas perjanjian utang yang dilakukan oleh debitur dalam rangka menjalankan usahanya, maupun terhadap akta-akta di bawah tangan yang dilengkapi dengan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 286 ayat (2) dan Pasal 287 KUH Perdata. (KUHPerdara 1878; S. 1867-29 Pasal 4).*

Berdasarkan ketentuan diatas, unsur-unsur yang termuat dalam Pasal 1878 KUHPerdata/ Pasal 291 Rbg, yakni:

1. Penulisan Akta

Harus seluruhnya ditulis dengan tangan oleh pihak yang menandatangani. Jika tidak seluruhnya ditulis tangan, harus terdapat tulisan tangan yang menyatakan persetujuan secara jelas atas isi akta, terutama jumlah uang atau banyaknya barang yang menjadi objek perikatan.

2. Akibat hukum jika syarat tidak dipenuhi

Apabila ketentuan penulisan tangan tidak dipenuhi dan isi akta disangkal, akta tersebut hanya berkekuatan sebagai permulaan pembuktian tertulis.

3. Pengecualian

Ketentuan ini tidak berlaku terhadap surat utang obligasi, perikatan utang dalam kegiatan usaha debitur, Akta di bawah tangan yang dilengkapi keterangan tambahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 ayat (2) dan Pasal 1874a KUH Perdata.

4. Kekuatan pembuktian

- a. Apabila syarat-syarat tersebut dipenuhi, akta pengakuan sepihak memiliki kekuatan pembuktian sempurna;
- b. Sebaliknya, apabila syarat tidak terpenuhi, akta tersebut hanya dapat berfungsi sebagai permulaan pembuktian tertulis yang harus dilengkapi dengan alat bukti lain. Akta yang memenuhi ketentuan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Kepemilikan tanah dapat beralih kepada pihak lain melalui pewarisan atau pengalihan, seperti jual beli dan hibah. Meskipun jual beli tanah adalah perjanjian timbal balik, kepemilikan yang sah baru

berpindah setelah sertifikatnya dibalik nama di Kantor Pertanahan. Jual beli tanah menurut hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki makna yang sama. Berdasarkan hukum adat, jual beli tanah merupakan proses pemindahan hak yang harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan kepala adat. Hal ini bertujuan agar transaksi tersebut sah dan diketahui umum. Jika pembayaran belum lunas, hubungan hukum yang terjadi bukan lagi jual beli, melainkan utang piutang. Pengaturan jual beli tanah mengacu pada Pasal 26 (1) UUPA menyatakan bahwa:

Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peralihan hak atas tanah harus mengikuti prosedur yang telah diatur agar sah secara hukum. Jika tidak mematuhi peraturan pelaksana, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peralihan tersebut tidak akan diakui. Akibatnya, proses pendaftaran balik nama di Badan Pertanahan Nasional tidak dapat dilakukan. Dasar hukum yang mengatur mekanisme pengalihan hak atas tanah secara lebih rinci tercantum dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

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

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bukti sah dalam jual beli tanah dan syarat wajib untuk mendaftarkan peralihan hak, sesuai dengan regulasi pendaftaran tanah. Sejalan dengan pendapat Boedi Harsono, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikualifikasikan sebagai dokumen autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam transaksi jual beli tanah serta merupakan syarat konstitutif bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Akan tetapi, peralihan hak atas tanah menggunakan Akta PPAT dalam putusan Mahkamah Agung No. 1363/K/Sip/1997 menjelaskan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu syarat mutlak tentang sah atau tidaknya jual beli tanah. Sejalan dengan itu, Yulia Mirwati menegaskan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tetap sah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sepanjang memenuhi asas tunai, terang, dan nyata sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.

Oleh karena itu jual beli hak atas tanah dengan bukti kuitansi tetap sah apabila memenuhi asas terang, tunai, dan riil menurut hukum adat serta syarat perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, pendaftaran peralihan hak dan balik nama di Kantor Pertanahan secara konstitutif mensyaratkan akta PPAT sesuai Pasal 37 PP 24/1997. Dalam sengketa, kuitansi hanya bernilai sebagai permulaan pembuktian tertulis dan baru sempurna jika diakui para pihak atau diperkuat alat bukti lain, tanpa akta PPAT atau putusan pengadilan, pendaftaran tidak dapat dilakukan dan kuitansi tetap dapat disangkal sehingga harus diperkuat dengan alat bukti lain yang sah.

Pada praktiknya, sengketa jual beli tanah yang hanya didukung dengan kuitansi kerap diputus secara verstek karena keberadaan tergugat tidak diketahui, sehingga hakim tetap berkewajiban menilai alat bukti secara cermat sebelum mengabulkan gugatan. Pengabulan gugatan tidak boleh dilakukan tanpa pembuktian yang sah. Menurut Yahya Harahap, ketidakhadiran tergugat di persidangan tidak dapat serta-merta dianggap sebagai pengakuan murni dan bulat, melainkan tetap harus memperhatikan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, khususnya frasa "melawan hak atau beralasan hukum," sehingga hal tersebut hanya dapat diketahui melalui proses pembuktian dipersidangan. Terlebih dalam perkara jual beli tanah, pembuktian harus memenuhi prinsip kepastian hukum dan keabsahan peralihan hak sebagaimana diatur dalam hukum

perdata dan hukum agraria, guna menjamin keabsahan transaksi dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Selain itu, hal lain yang sering menjadi kekeliruan di masyarakat adalah tentang keabsahan kuitansi apabila telah bermaterai, padahal, kedudukannya hanya sebagai pajak dalam dokumen sebagaimana dijelaskan pada berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai yang menyatakan bahwa bea materai adalah pajak atas dokumen. Objek Bea Materai adalah dokumen yang digunakan untuk melakukan perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan.² Hal tersebut disebutkan secara eksplisit didalam Pasal 3 UU Bea Materai, yang menyatakan:

(1) Bea Meterai dikenakan atas:

- a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata; dan*
- b. Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.*

Bea materai tidak memengaruhi keabsahan perjanjian atau kuitansi, melainkan hanya merupakan kewajiban atas dokumen transaksi hukum dan tidak menentukan sah atau tidaknya substansi perikatan. Perjanjian tetap sah meskipun belum dibubuhi materai karena keabsahannya ditentukan oleh terpenuhinya syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bukan oleh keberadaan materai. Namun, untuk keperluan pembuktian di persidangan, dokumen yang diajukan sebagai alat bukti wajib bermaterai, dan kekurangannya dapat dilunasi melalui pembubuhan materai tempel atau pembayaran materai elektronik selama proses persidangan.

3.1.2 Dasar pertimbangan hakim dalam menilai kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah yang diputus secara verstek (Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Nab)

a. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab diputus secara verstek

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab merupakan putusan yang dijatuhkan secara verstek dengan pertimbangan Majelis Hakim bahwa:

1. Penggugat telah berhasil membuktikan seluruh dalil gugatannya secara meyakinkan.
2. Jangka waktu dan formalitas pemanggilan para Tergugat telah dipenuhi sesuai ketentuan hukum acara.
3. Gugatan Penggugat dinyatakan tidak bertentangan dengan hukum dan memiliki dasar yang beralasan.
4. Para pihak telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir di persidangan dan tidak mengutus wakil.
5. alasan hukum yang cukup untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat melalui putusan verstek.

Hakim dalam pertimbangan ini menggunakan metode penemuan hukum secara gramatikal dan sistematis. Penerapan metode gramatikal dalam penilaian hakim terkait jangka waktu dan formalitas pemanggilan telah dipenuhi sesuai ketentuan hukum acara. Ketidakhadiran Tergugat setelah dipanggil secara sah dan patut memenuhi syarat Pasal 125 HIR/149 RBg tentang putusan verstek. Sementara itu, metode sistematis dilihat dari Gugatan tidak bertentangan dengan hukum dan memiliki dasar yang beralasan.serta seluruh unsur formil dan materiil gugatan telah terpenuhi.

b. Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab menggunakan kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah

Adapun pertimbangan hakim dalam menilai terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sebagai berikut:

² Ahmad H. Winanto dan Sehudin, 2017, "Tinjauan Yuridis Fungsi Bea Materai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian", *Repertorium*, Vol. IV No. 2, hal. 65.

1. Terdapat kuitansi yang menunjukkan adanya transaksi jual beli.
2. Kuitansi tersebut dikualifikasikan sebagai akta pengakuan sepihak.
3. Berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata, kuitansi tersebut sah sebagai akta di bawah tangan.
4. Kuitansi memiliki kekuatan pembuktian dan daya mengikat sebagai alat bukti dalam perkara.

Hakim dalam pertimbangan tersebut menggunakan metode gramatikal dalam penerapan Pasal 1875 KUHPer, bahwa akta di bawah tangan yang diakui para pihak memiliki kekuatan pembuktian seperti akta autentik. Serta metode sistematis, Hakim menghubungkan fakta adanya kuitansi dengan sistem hukum pembuktian perdata secara keseluruhan, menempatkan kuitansi sebagai bagian dari alat bukti surat.

3.1.3 Analisis terhadap penggunaan kuitansi sebagai alat bukti dalam perkara jual beli tanah yang diputus secara verstek pada Putusan Nomor 2/Pdt. G/2022/PN.Nab

Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab secara tepat menerapkan asas *actori incumbit probatio* (Pasal 1865 KUH Perdata) dengan tetap membebankan pembuktian kepada penggugat, meskipun tergugat tidak hadir dan perkara diperiksa secara verstek. Pendekatan ini menegaskan bahwa ketidakhadiran tergugat tidak menghilangkan kewajiban penggugat untuk membuktikan dalilnya. Oleh karena itu, hakim harus tetap memeriksa alat bukti yang diajukan dengan cermat dan tidak mengabaikan gugatan tanpa bukti yang sah dan meyakinkan.

Sejalan dengan pandangan M. Yahya Harahap, ketidakhadiran Tergugat tidak serta-merta dianggap sebagai pengakuan penuh terhadap dalil gugatan, karena hakim tetap wajib menilai kebenaran dalil melalui pembuktian yang diajukan Penggugat. Hal ini sejalan dengan Pasal 125 ayat (1) HIR yang menegaskan bahwa putusan verstek hanya dapat dijatuhkan apabila gugatan tidak bertentangan dengan hukum, suatu kondisi yang hanya dapat dipastikan melalui proses pembuktian. Akan tetapi, Akan tetapi terdapat beberapa kelemahan dari putusan tersebut, yakni:

1. Pemenuhan syarat formil kuitansi sebagai akta pengakuan sepihak

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab, Majelis Hakim mendasarkan kesimpulan peralihan hak atas tanah tanpa menguji secara eksplisit terpenuhinya syarat formil tanpa menganalisis apakah isi dan bentuk persetujuan dalam kuitansi memenuhi ketentuan penulisan tangan atau tanda persetujuan tertulis yang dipersyaratkan. Padahal, pengujian syarat formil esensial untuk menilai kekuatan pembuktian kuitansi sebagai akta pengakuan sepihak, sebab apabila tidak memenuhi ketentuan tersebut, kuitansi hanya bernilai sebagai permulaan pembuktian tertulis dan tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim memperoleh objektivitas dan wibawa apabila didasarkan pada alasan hukum yang kuat. Sejalan dengan itu, Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) RBg, dan Pasal 50 RV mewajibkan hakim melengkapi alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak. Dalam konteks perdata yang mengutamakan kekuatan alat bukti tertulis dan struktur argumentasi yuridis.

2. Pemenuhan asas terang, tunai dan *riil* dalam jual beli tanah

Menurut Urip Santoso, praktik jual beli tanah dalam hukum adat dipahami sebagai tindakan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah melalui pembayaran tunai yang dilakukan secara terbuka di hadapan kepala desa atau pemimpin adat, sehingga memenuhi asas terang dan diketahui oleh masyarakat. Sejalan dengan itu, Yulia Mirwati menegaskan bahwa jual beli tanah di bawah tangan tetap sah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sepanjang memenuhi asas tunai, terang, dan nyata sesuai ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Sehingga dalam jual beli tanah, selain harus terpenuhinya syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, harus pula terpenuhinya asas terang, tunai, dan riil.

- a. Asas tunai, berarti pembayaran dilakukan bersamaan dengan pengalihan hak atas tanah;
- b. Asas terang, transaksi jual beli tanah dilaksanakan dengan disaksikan oleh kepala desa atau kepala

kampung;

- c. Asas riil, penyusunan Akta Jual Beli (AJB) dimana para pihak secara eksplisit menyatakan kehendaknya, sehingga perjanjian menjadi nyata dan bersifat riil. Sehingga perjanjian dianggap nyata dan memenuhi asas terang serta riil dalam hukum agraria, termasuk kesepakatan pemindahan hak dan kewajiban pembayaran secara tertulis dan sah.

Oleh karena itu, terhadap Putusan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Nab, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah dalam kedua perkara tersebut tidak memenuhi secara kumulatif asas tunai, terang, dan riil yang merupakan syarat sah peralihan hak menurut hukum adat dan agraria. Pada putusan tersebut, meskipun terdapat unsur pembayaran, pelaksanaan jual beli dilakukan tanpa kehadiran pejabat yang berwenang dan tanpa akta otentik, sehingga asas terang dan riil tidak terpenuhi.

3. Pembuktian dengan keterangan saksi

Kesaksian dalam perkara perdata merupakan alat bukti tambahan yang diberikan oleh pihak di luar sengketa untuk menjelaskan suatu peristiwa kepada hakim agar memberikan kepastian. Namun pada perkara ini, keterangan saksi yang diajukan penggugat tidak mendukung secara langsung terjadinya transaksi jual beli, karena para saksi tidak menyaksikan langsung proses pembayaran. Meskipun hukum acara perdata menganut asas *vrij bewijskracht* (kekuatan pembuktian bebas), hakim tetap wajib menilai keterangan saksi secara lebih menyeluruh. Menurut penulis, hakim dalam perkara ini dalam menerima keterangan saksi sebagai alat penguat kuitansi, tanpa mempertimbangkan kelemahan pembuktian berupa ketidakhadiran saksi pada saat kejadian hukum yang didalilkan. Seharusnya penilaian dilakukan dengan tetap memperhatikan konsistensi antar keterangan saksi, relevansi dengan pokok perkara, integritas moral saksi, serta kebiasaan dan martabat pribadi saksi tersebut.

3.2. Penerapan prinsip kehati-hatian Hakim dalam menilai kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah yang diputus secara verstek

Salah satu ciri esensial negara hukum adalah jaminan independensi kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan sebagaimana ditegaskan Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 dan diperkuat oleh UU No. 48 Tahun 2009. Independensi ini menuntut hakim bebas dari intervensi kekuasaan lain dan wajib menjaganya dalam menjalankan fungsi yudisial. Kekuasaan kehakiman yang dijalankan oleh Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, dan badan peradilan di bawahnya berdiri secara independen sebagai pilar utama tegaknya prinsip negara hukum. Prinsip kehati-hatian hakim merupakan asas fundamental yang menghendaki hakim bersikap cermat, objektif, dan bertanggung jawab dalam setiap tahapan pemeriksaan perkara, termasuk dalam penilaian alat bukti serta pemahaman konteks sosial, hukum, dan moral perkara. Prinsip ini menegaskan bahwa hakim bukan sekadar corong undang-undang, tetapi pelaku kekuasaan kehakiman yang wajib menghadirkan putusan berimbang dan menjamin kepastian hukum.

Prinsip kehati-hatian hakim berlandaskan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mewajibkan hakim menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, sekaligus menjunjung integritas, profesionalisme, dan kepatuhan pada kode etik. Kehati-hatian mengharuskan hakim menilai secara cermat setiap alat bukti, menyesuaikannya dengan norma hukum, asas keadilan, dan konteks sosial perkara. Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim (SKB Ketua MA dan Ketua KY No. 047/KMA/SKB/IV/2009 dan 02/SKB/P.KY/IV/2009) menegaskan prinsip ini melalui asas arif dan bijaksana (Bab C angka 3), tanggung jawab (Bab C angka 6), profesionalisme (Bab C angka 10), dan integritas tinggi (Bab C angka 5).

Menurut Fence M. Wantu, Putusan hakim idealnya harus selaras dengan tujuan dasar peradilan, yakni:

1. Putusan harus memberikan solusi otoritatif, yaitu mampu menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi para pihak;
2. Putusan harus mencerminkan efisiensi, dengan proses yang cepat, sederhana, dan berbiaya ringan;
3. Putusan harus sesuai dengan tujuan undang-undang yang menjadi dasar hukumnya;
4. Putusan harus mengandung aspek stabilitas, yang dapat menciptakan ketertiban dan rasa aman di masyarakat;
5. Putusan harus menjunjung prinsip kesetaraan (*equality*), yaitu memberikan kesempatan yang sama bagi semua pihak yang berperkara.

Kelalaian menerapkan prinsip kehati-hatian berpotensi menimbulkan kesalahan penerapan hukum (*error in iudicando*) atau kekeliruan dalam penilaian fakta, yang dapat merugikan para pihak, memperpanjang proses peradilan melalui upaya hukum seperti banding dan kasasi, serta mengganggu kepastian hukum. Putusan yang diambil tanpa kehati-hatian juga dapat melemahkan legitimasi peradilan dan menurunkan kepercayaan publik. Penerapan prinsip kehati-hatian hakim dalam perkara jual beli tanah yang diputus secara verstek merupakan prasyarat fundamental untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak keperdataan para pihak.

Tanah sebagai objek strategis yang memiliki fungsi sosial (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 6 UUPA) menuntut setiap peralihan hak dilaksanakan secara tunai, terang, dan riil serta dibuktikan dengan akta otentik PPAT sesuai Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Apabila jual beli hanya dibuktikan dengan kuitansi, hakim wajib menilai keabsahan dan kelengkapan formilnya, termasuk terpenuhinya ketentuan Pasal 1878 KUHPerdata dan Pasal 291 RBg mengenai penulisan tangan atau tanda persetujuan, serta memperkuatnya dengan bukti lain jika terjadi bantahan, agar kuitansi tidak sekadar menjadi permulaan pembuktian tertulis. Dalam perkara verstek, di mana pemeriksaan dilakukan tanpa kehadiran tergugat, hakim harus lebih cermat dan objektif menilai bukti secara sepihak, sehingga putusan tidak hanya mendasarkan pada ketidakhadiran tergugat, tetapi tetap berdasar pada pembuktian yang sah dan berimbang. Sikap ini sejalan dengan kewajiban hakim menggali nilai keadilan, menjaga integritas putusan, serta mencegah potensi sengketa baru di kemudian hari.

4. KESIMPULAN

Kedudukan kuitansi merupakan akta di bawah tangan yang bersifat pengakuan sepihak dan bernilai sebagai alat bukti tertulis apabila memenuhi syarat formil sebagaimana Pasal 1878 KUHPerdata dan Pasal 291 Rbg. Kuitansi tidak dapat membuktikan peralihan hak atas tanah secara formil karena Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan akta PPAT sebagai dasar balik nama. Namun, kuitansi tetap sah sepanjang memenuhi asas terang, tunai, dan riil serta syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Prinsip kehati-hatian merupakan asas fundamental kekuasaan kehakiman yang merdeka sebagaimana dijamin Pasal 24 ayat (1) UUD 1945, Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009, serta ditegaskan dalam Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim yang memuat asas profesionalisme, tanggung jawab, integritas, dan kebijaksanaan. Dalam sengketa jual beli tanah yang diputus verstek, hakim wajib menilai kuitansi dengan cermat, memastikan pemenuhan beban pembuktian, syarat formil dan substansi perjanjian, serta kesesuaian dengan asas fungsi sosial tanah (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 6 UUPA), agar putusan menjamin keadilan dan kepastian hukum.

5. SARAN

Berdasarkan temuan dan analisis yang telah dilakukan, beberapa saran yang dapat diberikan, yakni Bagi masyarakat, penting untuk memahami bahwa kuitansi hanya merupakan alat bukti tertulis yang bernilai terbatas dan tidak dapat digunakan sebagai dasar formil peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah sebaiknya dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memiliki kekuatan hukum penuh dan menjamin kepastian hukum. Terhadap Hakim, dalam menjatuhkan putusan yang berkaitan dengan jual beli tanah menggunakan kuitansi, hendaknya lebih berhati-hati dalam menilai kekuatan pembuktiannya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Apit Farid & Ramdani Wahyu Sururie. (2023). Kepastian dan Keadilan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Harta Bersama. *Al-Syakhsiyah: Jurnal Hukum Keluarga dan Peradilan Islam*, 5(2).
- [2] Cathleen Lie, et al. (2023). Pengenalan Hukum Kontrak Dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1).
- [3] Fachrizal Azhar, et al. (2021). Analisis Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Pada Perkara Perdata. *Qawanin: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1).
- [4] Harahap M. Yahya. (2019). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [5] Hiariej, Eddy O.S. (2012). *Teori & Hukum Pembuktian*. Jakarta: Erlangga.
- [6] Kurniawan Arfiyan Sidrajat. (2024). Analisis Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dalam Penyelesaian Perkara Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum Toposantaro*, 1(1).
- [7] Makarao, M. Taufik. (2009). *Pokok-Pokok Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.
- [8] Nur Hayati. (2016). Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3).
- [9] Rasaid, Nur. (2013). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [10] Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- [11] Subekti, R. (1983). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- [12] Sutedi, Adrian. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [13] Yulia Mirwati & Rahmadanil. (2023). Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertipikat Dalam Perspektif UU No. 5 Tahun 1960. *Journal of Social and Economics Research*, 5(1)