



## Analisis Sahnya Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuitansi Sebagai Alat Bukti (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk)

Wahyu Ramadhan Herpa<sup>1</sup> Endang Prasetyawati<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Bandar Lampung<sup>1,2</sup>  
Email: [ramadhanherpawahyu@gmail.com](mailto:ramadhanherpawahyu@gmail.com)<sup>1</sup> [s.endang@ubl.ac.id](mailto:s.endang@ubl.ac.id)<sup>2</sup>

### Abstrak

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang secara normatif harus dilakukan dengan akta autentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun dalam praktik masyarakat, transaksi jual beli tanah masih sering dilakukan di bawah tangan dengan hanya menggunakan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum karena kuitansi tidak memenuhi syarat formal sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum kuitansi sebagai alat bukti dalam perjanjian jual beli tanah serta apa dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan gugatan kepemilikan tanah berdasarkan kuitansi dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan empiris, dengan pengumpulan data melalui studi kepustakaan serta wawancara dengan hakim, PPAT, dan pihak terkait. Data yang diperoleh dianalisis secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kuitansi memiliki kepastian hukum yang terbatas karena hanya berfungsi sebagai bukti pembayaran dan tidak dapat menggantikan akta PPAT sebagai syarat sah peralihan hak atas tanah. Namun, dalam kondisi tertentu, kuitansi dapat memperoleh kekuatan pembuktian apabila didukung oleh alat bukti lain seperti keterangan saksi, penguasaan fisik tanah, dan adanya itikad baik dari pembeli. Dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan didasarkan pada terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, konsistensi alat bukti, serta pertimbangan keadilan substantif untuk melindungi pembeli beritikad baik yang mengalami hambatan administratif dalam proses peralihan hak. Saran dari penelitian ini adalah agar masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah melalui prosedur resmi dengan akta PPAT guna menjamin kepastian hukum, serta perlunya peningkatan sosialisasi dan perbaikan mekanisme administrasi pertanahan agar sengketa serupa dapat diminimalkan di kemudian hari.

**Kata Kunci:** Kuitansi; Jual Beli Tanah; Kepastian Hukum; Akta PPAT; Putusan Pengadilan



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset bernilai tinggi yang tidak hanya dimanfaatkan untuk kepentingan ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan budaya yang melekat dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kepemilikan tanah sering kali menjadi simbol kesejahteraan, stabilitas, dan warisan keluarga, sehingga setiap perubahan atau peralihan hak atas tanah membutuhkan proses yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, negara melalui berbagai regulasi, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, memberikan kerangka hukum yang jelas agar setiap transaksi tanah berjalan secara tertib dan aman. Jaminan kepastian hukum ini tidak hanya melindungi hak pemilik tanah, tetapi juga memastikan bahwa tanah sebagai sumber daya strategis dapat dikelola secara adil dan berkelanjutan.<sup>1</sup> Namun, dalam praktik di lapangan, transaksi jual beli tanah

<sup>1</sup> Enry Muhamad Rizky Polontalo, Nur Mohamad Kasim, dan Mutia Ch. 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, No. 1: 751-762. <https://doi.org/10.31316/jkv7i1.4912>

sering kali dilakukan secara informal dan tidak mengikuti ketentuan hukum yang telah ditetapkan. Banyak masyarakat yang masih melakukan jual beli bawah tangan dengan alasan menghindari biaya akta PPAT, kurangnya pemahaman mengenai prosedur yang benar, atau karena adanya rasa saling percaya antara penjual dan pembeli. Salah satu bentuk praktik yang paling umum adalah jual beli yang hanya dibuktikan dengan kuitansi pembayaran atau surat pernyataan di bawah tanda tangan kedua belah pihak, tanpa akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun dianggap cukup oleh sebagian masyarakat, transaksi semacam ini tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai dan dapat menimbulkan risiko besar di kemudian hari, terutama ketika muncul sengketa, klaim ganda, atau ketika dibutuhkan proses balik nama sertifikat. Dengan demikian, praktik jual beli informal ini justru berpotensi merugikan pihak yang terlibat karena tidak memenuhi syarat formil peralihan hak atas tanah yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.<sup>2</sup>

Padahal, menurut Pasal 1320 KUH Perdata, agar suatu perjanjian dapat dianggap sah, harus memenuhi empat unsur yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum pihak-pihak yang terlibat, objek yang jelas, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum.<sup>3</sup> Dalam konteks jual beli tanah, unsur-unsur tersebut sering kali terpenuhi secara substansial, namun secara formal, pembuatan akta otentik oleh PPAT tetap menjadi syarat utama agar proses peralihan hak tersebut diakui oleh negara secara sah. Permasalahan timbul ketika transaksi hanya didasarkan pada kuitansi, yang tergolong sebagai akta di bawah tangan dan hanya memiliki daya pembuktian terbatas.<sup>4</sup> Dokumen semacam ini bisa dengan mudah disangkal oleh pihak yang menandatangani, sehingga berisiko tinggi jika suatu saat terjadi sengketa hukum. Tanpa bukti otentik, hak kepemilikan tanah sulit dipertahankan secara legal.<sup>5</sup> Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan agar memperoleh kekuatan hukum yang pasti. Pendaftaran tersebut harus disertai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti autentik bahwa peralihan hak dilakukan secara sah. Akta PPAT berfungsi untuk memastikan bahwa transaksi telah memenuhi syarat-syarat administratif maupun yuridis. Dengan adanya pendaftaran dan akta PPAT, kepemilikan tanah menjadi lebih terlindungi dan menghindarkan sengketa di kemudian hari.<sup>6</sup>

Jika hal ini tidak dilakukan, maka pembeli tidak akan memperoleh kekuatan hukum sempurna atas tanah tersebut, termasuk tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat. Kondisi ini membuat posisi pembeli menjadi lemah secara hukum, karena meskipun transaksi jual beli telah dilakukan, kepemilikan belum tercatat secara resmi oleh negara. Ketidakpatuhan terhadap prosedur tersebut juga membuka peluang timbulnya klaim dari pihak lain, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pembeli. Selain itu, tanah yang tidak terdaftar secara benar akan sulit dijadikan objek jaminan di bank, diteruskan kepada ahli waris, maupun dialihkan kembali kepada pihak lain. Dengan demikian, pendaftaran peralihan hak tanah melalui PPAT bukan hanya kewajiban hukum, tetapi juga langkah penting untuk memberikan perlindungan dan kepastian bagi para pihak yang berkepentingan.<sup>7</sup> Namun demikian, praktik jual beli berbasis kuitansi masih marak terjadi karena berbagai alasan, seperti kurangnya pemahaman hukum, biaya pembuatan akta yang dianggap mahal, hingga

<sup>2</sup> R. Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-23. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 45–70.

<sup>3</sup> Binka L.G. Simatupang dan Rian Mangapul Sirait, "Kekuatan Hukum Kwitansi dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Juristic* 4, no. 1 (2024): 7–11, <https://journal.universitasaudi.ac.id/index.php/JJR/article/view/293>.

<sup>4</sup> Salim HS. 2001. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung, hlm 89–112.

<sup>5</sup> Supriyadi. 2015. "Keabsahan Bukti Kwitansi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. XXVII No. 3, hlm 390–402.

<sup>6</sup> Anton Sudanto. 2017. "Penerapan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Praktik Peradilan," *Jurnal Hukum ADIL*, Vol. VIII No. 1, hlm 137–161.

<sup>7</sup> R. Soeroso. 2017. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan ke-5, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 102–120.



faktor kepercayaan pribadi antar pihak. Sayangnya, ketidaktahuan hukum tidak menghapuskan tanggung jawab hukum. Oleh sebab itu, penting untuk mengetahui bagaimana pengadilan memandang transaksi tanah yang dilakukan hanya dengan kuitansi.

Contoh konkret dari permasalahan ini dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam kasus ini, Mastjik Ahmad Hi sebagai penggugat membeli sebidang tanah seluas 622 m<sup>2</sup> dari Kamisah Syakh, tergugat, berdasarkan kuitansi tertanggal 13 Oktober 2008 senilai Seratus lima belas juta rupiah. Meski pembayaran lunas, tanah telah dikuasai, dan pajak telah dibayar oleh penggugat, proses balik nama sertifikat tidak bisa dilakukan karena keberadaan penjual maupun ahli warisnya tidak diketahui. Masalah muncul ketika Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang (turut tergugat) meminta kehadiran atau persetujuan dari pemilik lama atau ahli warisnya sebagai syarat administratif dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun, karena keberadaan penjual maupun ahli warisnya tidak diketahui, penggugat tidak dapat memenuhi syarat tersebut. Tanpa adanya dokumen hukum yang memiliki kekuatan tetap seperti putusan pengadilan, proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 68 Tahun 1977 yang masih tercatat atas nama tergugat tidak dapat dilakukan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dengan ketentuan hukum positif mengenai peralihan hak atas tanah.

Penggugat kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang agar kuitansi jual beli tersebut dapat dinyatakan sah sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum, serta memohon agar pengadilan memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mencatat peralihan hak atas tanah tersebut atas namanya. Langkah ini diambil sebagai bentuk perlindungan hak milik dan untuk memperoleh kepastian hukum. Dalam amar putusannya, Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan. Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan kuitansi jual beli yang dimiliki dianggap sah karena didukung oleh bukti-bukti lain yang kuat. Hakim juga memerintahkan agar sertifikat tanah dialihkan ke nama penggugat. Putusan ini menunjukkan bahwa kuitansi dapat digunakan sebagai alat bukti sah, asalkan dikuatkan dalam persidangan dan disertai dengan data pendukung. Putusan ini memperlihatkan bagaimana pengadilan memaknai alat bukti berupa kuitansi dalam transaksi tanah serta mengevaluasi keabsahan formil dan materil dari suatu perjanjian. Oleh karena itu, penulis merasa perlu menganalisis putusan tersebut guna memahami penerapan hukum acara perdata terhadap perjanjian yang tidak memenuhi aspek formal, sekaligus untuk melihat bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak, yang menjadi dasar dalam penelitian berjudul: "Analisis Yuridis Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuitansi Sebagai Alat Bukti (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk)".

## **Tinjauan Pustaka**

### **Teori Keabsahan Perjanjian**

Teori Keabsahan Perjanjian menurut Subekti secara mendasar mengacu pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Subekti, dalam berbagai karyanya seperti Hukum Perjanjian dan Pokok-Pokok Hukum Perdata, menjelaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah secara hukum apabila memenuhi empat unsur pokok, yang dibagi menjadi dua kategori:<sup>8</sup>

<sup>8</sup> R. Subekti. 2011. Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta, hlm 35.

## Teori Dasar Pertimbangan Hakim

Teori pertimbangan hakim merupakan puncak dari suatu perkara yang sedang dipelajari dan diadili oleh hakim. Hakim mengambil keputusannya atas hal-hal berikut:<sup>9</sup>

1. Penetapan terkait peristiwa, yaitu apakah terdakwa benar-benar melakukan perbuatan yang dituduhkan kepadanya.
2. Penetapan terkait hukum, yakni apakah perbuatan yang dilakukan terdakwa tergolong sebagai tindak pidana serta apakah terdakwa bersalah dan dapat dijatuhi hukuman.
3. Penetapan terkait sanksi, jika terdakwa terbukti bersalah dan dapat dijatuhi hukuman.

Hakim dalam menjatuhkan putusan harus berpedoman pada ketentuan Undang-Undang, tidak boleh memberikan hukuman di luar batas yang telah ditetapkan. Beberapa teori atau pendekatan dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan, seperti yang diungkapkan oleh Mackenzie, di antaranya sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Teori Keseimbangan. Teori ini menekankan pentingnya keseimbangan antara persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara.
2. Teori Pendekatan Seni dan Intuisi. Teori ini, penjatuhan putusan oleh hakim merupakan bagian dari kewenangan diskresi. Hakim menyesuaikan putusan dengan kondisi spesifik setiap perkara, baik dalam hukum pidana maupun perdata. Pendekatan ini lebih mengandalkan intuisi dan insting dibandingkan dengan analisis berbasis pengetahuan hukum semata.
3. Teori Pendekatan Keilmuan. Teori ini berlandaskan pemikiran bahwa penjatuhan putusan harus dilakukan secara sistematis dan penuh kehati-hatian. Putusan yang diambil harus mempertimbangkan putusan-putusan sebelumnya untuk menjaga konsistensi dalam sistem peradilan.
4. Teori Pendekatan Pengalaman. Pengalaman hakim dalam menangani berbagai perkara menjadi faktor penting yang membantunya dalam memutuskan suatu kasus. Semakin banyak pengalaman yang dimiliki, semakin baik hakim dalam mempertimbangkan keadilan dalam putusannya.
5. Teori *Ratio Decidendi*. Teori ini berfokus pada landasan filosofis dalam proses pengambilan keputusan. Hakim mempertimbangkan semua aspek yang relevan dengan pokok perkara dan mencari dasar hukum yang sesuai untuk menegakkan keadilan serta menjamin kepastian hukum.
6. Teori Kebijakan. Pendekatan ini menekankan bahwa tanggung jawab terhadap terdakwa tidak hanya berada di tangan hakim, tetapi juga melibatkan pemerintah, masyarakat, keluarga, dan lingkungan sosial. Tujuan utama teori ini adalah membimbing, mendidik, dan melindungi terdakwa agar dapat kembali menjadi anggota masyarakat yang produktif dan bertanggung jawab.

## Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi di masyarakat. Secara yuridis, jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang. Dalam konteks hukum perdata, jual beli termasuk ke dalam perjanjian timbal balik yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan

<sup>9</sup> Sudarto. 1986. *Hukum dan Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, hlm 74

<sup>10</sup> Ahmad Rifai. 2010. *Penemuan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 102

dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Secara khusus, pengaturan mengenai jual beli tanah di Indonesia tidak hanya tunduk pada KUHPerduta, tetapi juga pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi dasar hukum utama dalam sistem pertanahan nasional dan menetapkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan memperhatikan asas nasionalitas, kesederhanaan, dan kepastian hukum. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>11</sup>

### **Syarat Sah Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur secara tegas dalam hukum agraria Indonesia. Agar transaksi jual beli tanah sah dan memiliki kekuatan hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Syarat sah ini tidak hanya mencakup aspek perdata sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), tetapi juga harus memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian, jual beli tanah tidak cukup hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga harus melalui mekanisme hukum yang formal agar diakui oleh negara. Secara umum, jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang terdiri dari empat unsur utama: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, pemenuhan syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjadi sangat penting karena tanah merupakan aset bernilai tinggi yang membutuhkan kepastian serta perlindungan hukum yang kuat agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kesepakatan berarti adanya persetujuan bebas antara penjual dan pembeli tanpa adanya paksaan atau penipuan. Kecakapan berarti bahwa kedua belah pihak harus cakap bertindak dalam hukum, yaitu telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Sementara itu, objek jual beli harus jelas letak, luas, serta status haknya, dan sebab atau tujuan jual beli harus sesuai dengan hukum serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

### **Prosedur Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif**

Prosedur jual beli tanah di Indonesia diatur secara resmi oleh ketentuan hukum positif yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses jual beli tanah merupakan bentuk pemindahan hak milik atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli yang harus dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku agar sah di mata hukum. Tujuan pengaturan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Tahapan awal dalam jual beli tanah dimulai dengan pemeriksaan sertifikat tanah oleh BPN atau PPAT guna memastikan keaslian dan status tanah yang akan dijual, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau jaminan pihak lain. Setelah itu, dilakukan pembuatan kesepakatan jual beli yang mencakup harga, cara pembayaran, dan waktu pelaksanaan transaksi. Kedua belah pihak kemudian menandatangani perjanjian pendahuluan (jika diperlukan) sebagai bukti adanya kesepakatan awal antara penjual dan pembeli. Langkah

<sup>11</sup> Urip Santoso. 2016. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm 85.

berikutnya adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di wilayah hukum tempat tanah tersebut berada. PPAT berperan penting dalam memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah, identitas pihak, serta bukti pembayaran pajak (BPHTB dan PPh), telah lengkap dan sesuai ketentuan. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.<sup>12</sup> Setelah akta ditandatangani, pihak pembeli wajib mendaftarkan peralihan hak milik tanah ke Kantor Pertanahan setempat (BPN) agar nama pemilik baru tercatat secara resmi dalam buku tanah dan sertifikat. Pendaftaran ini merupakan syarat penting untuk memperoleh legalitas hak atas tanah yang telah dibeli. Proses pendaftaran melibatkan pemeriksaan administrasi, pembayaran biaya layanan, dan penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli.<sup>13</sup> Dengan demikian, prosedur jual beli tanah menurut hukum positif di Indonesia tidak hanya menekankan aspek perjanjian antara penjual dan pembeli, tetapi juga aspek administrasi pertanahan yang menjamin keabsahan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah. Peran BPN dan PPAT menjadi kunci dalam memastikan setiap transaksi dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai peraturan yang berlaku, guna mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

### **Keabsahan dan Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Jual beli tanah di bawah tangan adalah transaksi pemindahan hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Secara umum, jual beli di bawah tangan tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>14</sup> Karena tidak memenuhi ketentuan formil tersebut, jual beli di bawah tangan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sempurna di hadapan negara.<sup>15</sup> Meskipun demikian, secara perdata, jual beli tanah di bawah tangan tetap dapat dianggap sah sepanjang memenuhi syarat materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>16</sup> Dengan demikian, transaksi tersebut tetap memiliki kekuatan mengikat antara penjual dan pembeli secara pribadi (*personal binding*), namun belum memiliki kekuatan publik karena tidak tercatat di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu, jual beli di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hak milik di BPN sebelum dibuatkan akta otentik oleh PPAT.<sup>17</sup> Dari sisi keabsahan hukum, jual beli tanah di bawah tangan dianggap sah secara keperdataan, tetapi cacat secara administratif, sehingga menimbulkan kerentanan hukum. Misalnya, apabila salah satu pihak meninggal dunia atau tanah tersebut dijual kembali kepada pihak ketiga, pembeli pertama tidak dapat mengklaim hak kepemilikannya secara sah di hadapan hukum tanpa bukti akta otentik. Hal ini juga berpotensi menimbulkan sengketa tanah karena tidak adanya pencatatan resmi yang dapat dijadikan dasar pembuktian kepemilikan.<sup>18</sup>

<sup>12</sup> Alam, A., Sriwidodo, J., & Halim, A. N. 2023. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat Ppat Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Bpn). *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(9), 3576-3588. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1507>

<sup>13</sup> Rahmawati, M. A., & Sri Wahyuni. 2025. Kontrovesi Layanan PPAT Dalam keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 3(01). Retrieved from <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/811>

<sup>14</sup> Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. 2021. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 34-40. Retrieved from <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55>

<sup>15</sup> Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm 114.

<sup>16</sup> Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. 2024. Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49-59. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i1.864>

<sup>17</sup> Boedi Harsono. 2016. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm 352.

<sup>18</sup> Maria S.W. Sumardjono. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm 87.

Adapun akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan antara lain adalah bahwa pembeli tidak memiliki kekuatan hukum untuk menuntut pengakuan hak atas tanah di BPN, serta tidak dapat melakukan tindakan hukum lebih lanjut seperti menjaminkan atau mengalihkan kembali tanah tersebut. Namun, pembeli masih dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pelaksanaan perjanjian berdasarkan asas pacta sunt servanda, sepanjang dapat dibuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan yang sah antara para pihak.<sup>19</sup>

### **Tinjauan Hukum Agraria terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

Dalam konteks hukum agraria, jual beli tanah di bawah tangan dipandang sebagai perbuatan hukum yang tidak sepenuhnya memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, transaksi jual beli tanah di bawah tangan yang tidak dibuat di hadapan PPAT tidak memiliki kekuatan hukum untuk mendaftarkan perubahan hak kepemilikan di kantor pertanahan.<sup>20</sup> Secara substansial, UUPA menegaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan setiap peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan asas kepastian hukum serta tertib administrasi pertanahan. Oleh karena itu, setiap jual beli tanah seharusnya dilaksanakan melalui mekanisme resmi agar hak pembeli dapat diakui oleh negara. Transaksi yang dilakukan secara di bawah tangan hanya bersifat perjanjian perdata, yang mengikat para pihak namun tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga maupun terhadap sistem administrasi pertanahan nasional.<sup>21</sup> Dari perspektif legalitas kepemilikan, jual beli tanah di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah atas nama pembeli. Hal ini karena akta jual beli yang dibuat tanpa keterlibatan PPAT tidak termasuk dalam kategori akta otentik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Akibatnya, ketika terjadi sengketa, bukti jual beli di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, yang nilainya lebih rendah dibandingkan akta otentik.<sup>22</sup> Dengan demikian, berdasarkan tinjauan hukum agraria, jual beli tanah di bawah tangan tidak memenuhi asas legalitas dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam sistem pertanahan nasional. Meskipun secara keperdataan sah apabila memenuhi syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata, namun secara administratif perbuatan hukum tersebut tidak dapat menimbulkan akibat hukum terhadap perubahan data kepemilikan tanah di BPN. Oleh sebab itu, UUPA menekankan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta otentik dan didaftarkan secara resmi agar memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) yang menitikberatkan pada analisis ketentuan hukum positif terkait keabsahan kuitansi sebagai alat bukti dalam perjanjian jual beli tanah, khususnya yang diatur dalam hukum agraria dan hukum pembuktian. Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder dan data primer, di mana data sekunder meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-

<sup>19</sup> Subekti. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm 60.

<sup>20</sup> Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm 114.

<sup>21</sup> Boedi Harsono. 2016. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm 25.

<sup>22</sup> Subekti. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm 65.

Undang Hukum Perdata, serta peraturan pemerintah dan peraturan menteri terkait pendaftaran tanah dan jabatan PPAT, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan karya ilmiah hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan media cetak maupun elektronik. Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan dengan metode observasi dan wawancara terhadap hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah hukum Tanjung Karang guna memperoleh gambaran empiris mengenai praktik penggunaan kuitansi dalam transaksi jual beli tanah. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan, kemudian data yang diperoleh diolah melalui tahapan identifikasi, klasifikasi, dan penyusunan data secara sistematis. Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif yuridis dengan cara mendeskripsikan fakta hukum yang ditemukan dan mengaitkannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan penelitian.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian hukum kuitansi sebagai alat bukti dalam Perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2024/PN Tjk**

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang secara hukum harus memenuhi syarat formal tertentu, termasuk dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktik, masih banyak transaksi tanah dilakukan di bawah tangan dengan hanya mengandalkan kuitansi pembayaran sebagai bukti terjadinya perjanjian. Kuitansi pada dasarnya merupakan bukti tertulis yang berfungsi menunjukkan bahwa suatu pembayaran telah dilakukan oleh pihak pembeli kepada penjual. Akan tetapi, kedudukan kuitansi sebagai alat bukti seringkali menimbulkan persoalan, terutama ketika terjadi sengketa, karena kuitansi tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam peraturan pertanahan. Kelemahan bukti kuitansi sering memunculkan ketidakpastian hukum bagi para pihak, khususnya terkait pembuktian adanya kesepakatan dan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan hasil wawancara penelitian dengan Hakim yaitu Bapak Muhamad Hibrian, SH., pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, diperoleh penjelasan bahwa dalam perkara perdata, kuitansi tetap dapat dinilai sebagai alat bukti tertulis sepanjang memenuhi unsur-unsur keaslian (autentisitas tulisan, tanda tangan, dan waktu). Namun, kuitansi hanya membuktikan adanya pembayaran, bukan peralihan hak atas tanah. Menurut beliau, banyak masyarakat salah memahami bahwa kuitansi sudah cukup untuk membuktikan jual beli tanah, padahal menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah baru sah apabila dibuat dengan akta PPAT. Dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN TJK, Majelis Hakim menegaskan bahwa meskipun kuitansi merupakan bukti adanya transaksi, tetapi tidak dapat menggantikan akta jual beli sebagai syarat konstitutif peralihan hak. Oleh karena itu, hakim hanya menilai kuitansi sebagai bukti terjadinya pembayaran, bukan sebagai bukti peralihan hak. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam jual beli tanah tidak dapat hanya didasarkan pada kuitansi semata.

Selanjutnya, wawancara dengan Bapak Roswantama, SH, MH. seorang PPAT yang menjadi narasumber penelitian juga menguatkan hal tersebut. Menurut PPAT, salah satu penyebab sering munculnya sengketa jual beli tanah adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum peralihan hak. Banyak masyarakat melakukan transaksi tanah secara sederhana, hanya menggunakan kuitansi sebagai bukti pembayaran, tanpa mencatatkan transaksi tersebut dalam akta PPAT. PPAT menegaskan bahwa kuitansi memang merupakan bukti pembayaran, namun tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna seperti akta autentik. Dalam praktik pendaftaran tanah, PPAT tidak dapat memproses balik nama atau peralihan hak jika pihak pembeli hanya membawa kuitansi, karena bukti tersebut tidak





memenuhi ketentuan administrasi pertanahan. Menurut PPAT tersebut, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila jual beli dilakukan melalui prosedur resmi, mulai dari pemeriksaan sertifikat, penandatanganan akta PPAT, hingga pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Perjanjian jual beli tanah idealnya dilakukan melalui prosedur resmi dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diwajibkan oleh PP No. 24 Tahun 1997. Namun, dalam praktik, transaksi tanah di bawah tangan dengan hanya menggunakan kuitansi pembayaran masih lazim terjadi. Kuitansi tersebut memang dapat membuktikan bahwa pembayaran telah dilakukan, tetapi tidak memiliki kekuatan sebagai akta autentik untuk membuktikan terjadinya peralihan hak. Hal inilah yang sering menimbulkan sengketa karena bukti kuitansi pada dasarnya tidak memenuhi syarat konstitutif peralihan hak atas tanah. Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam kasus ini, Mastjik Ahmad Hi membeli tanah seluas 622 m<sup>2</sup> dari Kamisah Syakh pada tahun 2008 dengan bukti kuitansi senilai Seratus lima belas juta rupiah. Meskipun penggugat telah membayar penuh, menguasai tanah, serta membayar pajak, ia tetap tidak dapat memproses balik nama sertifikat karena keberadaan penjual maupun ahli warisnya tidak diketahui. Ketiadaan akta PPAT menempatkan penggugat dalam posisi hukum yang lemah secara formal. Kesulitan semakin besar ketika BPN mensyaratkan kehadiran pemilik lama atau ahli warisnya dalam proses peralihan hak. Tanpa akta autentik berupa akta PPAT, BPN tidak dapat memproses perubahan data sertifikat. Persyaratan administratif ini mencerminkan adanya jarak antara ketentuan hukum formal dengan praktik masyarakat yang menganggap kuitansi cukup sebagai bukti jual beli tanah. Padahal, kuitansi hanya membuktikan pembayaran, bukan peralihan hak.

Dalam wawancara dengan Hakim Bapak Muhamad Hibrian, SH., dijelaskan bahwa kuitansi tetap dapat dinilai sebagai alat bukti tertulis dalam perkara perdata selama memenuhi unsur keaslian, tetapi kekuatannya terbatas. Hakim menegaskan bahwa Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dengan jelas mengharuskan akta PPAT sebagai alat bukti sah peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, bahkan ketika suatu transaksi benar terjadi, tanpa akta PPAT, peralihan hak tidak dianggap sah secara hukum pertanahan. Inilah sumber utama ketidakpastian hukum dalam transaksi informal. Menghadapi kebuntuan administratif, penggugat mengajukan gugatan untuk meminta pengakuan hukum terhadap kuitansi jual beli yang dimilikinya. Dalam persidangan, hakim menilai penggugat sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan penguasaan fisik tanah, pembayaran pajak, dan kesesuaian bukti pendukung lainnya. Majelis hakim kemudian mengabulkan gugatan dan memerintahkan agar sertifikat dialihkan ke nama penggugat. Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun tidak memenuhi syarat formal, bukti kuitansi dapat memperoleh legitimasi hukum apabila diperkuat oleh rangkaian bukti lainnya.

Meskipun demikian, wawancara dengan Bapak Roswantama, SH, MH. selaku PPAT sebagai narasumber penelitian menegaskan bahwa dalam praktik pendaftaran tanah, PPAT tidak dapat menerima kuitansi sebagai dasar peralihan hak. Akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta autentik dan menjadi syarat mutlak dalam sistem pertanahan. PPAT menilai bahwa banyak sengketa terjadi akibat rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum peralihan hak. Selama transaksi tidak dituangkan dalam akta PPAT, kepastian hukum bagi para pihak tetap rapuh. Dari perspektif yuridis, norma hukum memang mendukung akta PPAT sebagai bukti konstitutif. Namun, hukum acara perdata memberikan ruang bagi hakim untuk menilai bukti berdasarkan gabungan fakta material yang muncul di persidangan. Dalam kasus PN Tanjungkarang, penguasaan fisik tanah dan pembayaran pajak selama bertahun-tahun memiliki bobot pembuktian signifikan sehingga

hakim memandang terdapat transaksi nyata yang perlu diakui untuk menghindari ketidakadilan substantif. Pendekatan ini menegaskan bahwa dalam keadaan tertentu, keadilan substantif dapat menguatkan bukti yang secara formal lemah.

Dengan demikian, terlihat adanya benturan antara legal certainty dan substantial justice. Secara normatif, peralihan hak harus berdasarkan akta PPAT untuk memenuhi standar kepastian hukum. Namun secara faktual, dalam kasus seperti Mastjik Ahmad Hi, pembeli telah beritikad baik, memenuhi prestasinya, dan menunjukkan penguasaan nyata. Hakim menyeimbangkan kedua kepentingan ini dengan memberikan pengakuan terbatas terhadap kuitansi sebagai bagian dari rangkaian pembuktian. Kasus ini sekaligus menyoroti kelemahan dalam administrasi pertanahan, terutama dalam pelacakan keberadaan pemilik lama atau ahli warisnya. Ketiadaan mekanisme penyelesaian administratif yang memadai mendorong masyarakat untuk menempuh jalur litigasi, padahal sebagian masalah lebih bersifat administratif daripada yuridis. Reformasi birokrasi pertanahan menjadi penting agar kasus serupa dapat diselesaikan lebih efisien tanpa harus bergantung pada putusan pengadilan.

Secara keseluruhan, analisis menunjukkan bahwa kuitansi memiliki nilai sebagai bukti pembayaran, tetapi tidak dapat berfungsi sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk menjadi bukti bahwa pengadilan dapat menguatkan posisi pembeli beritikad baik, namun hal tersebut merupakan pengecualian yang tidak menghapus kewajiban mengikuti prosedur resmi. Kepastian hukum yang ideal tetap hanya dapat dicapai melalui pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Karena itu, masyarakat perlu memahami bahwa transaksi informal dengan kuitansi bukanlah pilihan aman dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Jika dikaitkan dengan Teori Keabsahan Perjanjian menurut Subekti, transaksi jual beli tanah antara Mastjik Ahmad Hi dan Kamisah Syakh sebenarnya telah memenuhi syarat subjektif sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan hukum. Fakta bahwa penggugat dan penjual pada tahun 2008 sama-sama sepakat melakukan transaksi serta adanya bukti kuitansi pembayaran menunjukkan bahwa unsur kesepakatan telah terpenuhi dan tidak terdapat indikasi cacat kehendak. Selain itu, kedua belah pihak adalah subjek hukum yang cakap sehingga dari sisi syarat subjektif, perjanjian tersebut sah menurut hukum perdata meskipun bentuknya sederhana dan tidak dibuat di hadapan PPAT.

Namun, permasalahan muncul pada syarat objektif, yaitu kejelasan objek dan sebab yang halal. Objek perjanjian berupa tanah seluas 622 m<sup>2</sup> sebenarnya jelas dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga perjanjian tersebut valid dari sudut pandang isi dan tujuan. Akan tetapi, ketentuan hukum pertanahan khususnya Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam bentuk akta autentik PPAT. Artinya, meskipun secara materiil objek dan tujuan perjanjian sah, secara formal perjanjian tersebut tidak memenuhi instrumen autentik yang dipersyaratkan oleh hukum pertanahan. Dalam perspektif Subekti, ketidaklengkapan pada syarat objektif dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum, karena tidak memenuhi ketentuan formil yang melekat pada objek perjanjian tanah. Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang mengakui posisi penggugat sebagai pembeli beritikad baik pada dasarnya merupakan bentuk penyeimbangan antara sahnya perjanjian menurut teori kontrak dengan persyaratan administratif pertanahan yang belum dipenuhi. Hakim tidak membatalkan perjanjian karena syarat subjektif terpenuhi dan secara substantif transaksi benar terjadi. Namun untuk mengatasi kelalaian pada syarat objektif yakni tidak adanya akta PPAT pengadilan menggunakan kewenangannya untuk menetapkan sahnya peralihan hak demi mencegah ketidakadilan. Dengan demikian, kasus ini menunjukkan bahwa dalam sengketa perdata terkait tanah, teori keabsahan perjanjian Subekti tetap menjadi dasar utama dalam menilai sah atau tidaknya perjanjian, tetapi penyelesaiannya

sering kali memerlukan pendekatan substantif ketika persyaratan administratif tidak dapat dipenuhi oleh para pihak.

Berdasarkan uraian fakta hukum, wawancara narasumber, dan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk, peneliti berpendapat bahwa kedudukan kuitansi dalam perjanjian jual beli tanah berada pada posisi yang lemah secara normatif namun dapat diperkuat secara substantif melalui pembuktian tambahan. Secara hukum pertanahan, kuitansi tidak memenuhi syarat konstitutif peralihan hak karena tidak dibuat dalam bentuk akta autentik PPAT sebagaimana diwajibkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga tidak memberikan kepastian hukum penuh. Namun, dalam konteks keadilan substantif, hakim memiliki ruang untuk menilai itikad baik pembeli, penguasaan fisik tanah, serta pemenuhan kewajiban seperti pembayaran pajak sebagai rangkaian bukti yang menunjukkan adanya transaksi nyata. Putusan ini mencerminkan upaya penyeimbangan antara kepastian hukum dan keadilan, sekaligus menegaskan bahwa pengakuan terhadap kuitansi oleh pengadilan bersifat kasuistis dan tidak dapat dijadikan preseden umum. Oleh karena itu, peneliti menegaskan bahwa meskipun perlindungan hukum masih dapat diberikan melalui putusan pengadilan, kepastian hukum yang ideal dalam jual beli tanah hanya dapat dicapai apabila para pihak mematuhi prosedur formal melalui pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

### **Pertimbangan hukum hakim saat mengabulkan gugatan kepemilikan tanah berdasarkan kuitansi berdasarkan Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2024/PN Tjk**

Seseorang yang mengajukan gugatan kepemilikan tanah berdasarkan kuitansi pada dasarnya sedang meminta pengadilan untuk menilai keabsahan hubungan hukum perdata antara dirinya dengan pihak yang digugat. Proses peradilan menjadi mekanisme utama untuk menilai apakah bukti-bukti yang diajukan khususnya kuitansi pembayaran memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk menetapkan hubungan hukum jual beli tanah. Dalam konteks sengketa perdata, hakim akan menilai apakah terdapat kesesuaian antara peristiwa hukum, alat bukti, serta keterangan para pihak yang menunjukkan bahwa suatu perjanjian atau transaksi benar terjadi. Kesadaran para pihak mengenai konsekuensi hukum dari perbuatannya yakni melakukan pembayaran, menerima pembayaran, atau menguasai tanah menjadi dasar pertanggungjawaban perdata. Oleh karena itu, penetapan pihak yang berhak atas tanah melalui putusan pengadilan merupakan cara untuk menegakkan kepastian hukum, khususnya bila jual beli hanya dilakukan dengan kuitansi sebagai bukti pembayaran.

Dengan diajukannya suatu gugatan ke pengadilan, sistem peradilan perdata melaksanakan fungsi penyelesaian sengketa melalui mekanisme pembuktian berdasarkan hukum acara perdata. Putusan yang dihasilkan dapat berupa dikabulkannya gugatan atau ditolaknya tuntutan penggugat, bergantung pada apakah bukti yang diajukan termasuk kuitansi pembayaran memenuhi syarat pembuktian menurut Pasal 1866 KUH Perdata dan yurisprudensi terkait. Pertanggungjawaban perdata dalam sengketa tanah mencakup kemampuan para pihak untuk membuktikan haknya masing-masing, terutama terkait perikatan jual beli yang sah serta penguasaan tanah yang didalilkan. Dalam sengketa kepemilikan tanah, kesalahan atau kelalaian para pihak dalam membuat bukti tertulis sering menjadi sumber masalah, sehingga keberadaan kuitansi yang jelas, disertai penguasaan fisik tanah dan saksi, menjadi komponen penting untuk meyakinkan hakim. Prosedur berikut menggambarkan struktur penyelesaian sengketa perdata terkait gugatan kepemilikan tanah berdasarkan kuitansi pada Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk:

1. Proses Pemeriksaan di Tahap Gugatan (Pengadilan Tingkat Pertama). Berdasarkan hasil wawancara dengan Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tanjungkarang, tahap awal

penyelesaian sengketa dimulai ketika penggugat mendaftarkan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum terkait klaim kepemilikan tanah yang dibeli melalui kuitansi. Tujuan dari proses pemeriksaan awal ini adalah untuk menilai hubungan hukum yang dikemukakan para pihak, sekaligus memastikan bahwa dalil dan bukti permulaan termasuk kuitansi, identitas tanah, serta bentuk penguasaan telah diajukan dengan benar. Dalam tahap ini, majelis hakim mengarahkan para pihak untuk menjalani mediasi sebagai kewajiban prosedural sesuai Perma No. 1 Tahun 2016. Apabila mediasi gagal, barulah perkara diperiksa melalui agenda pembacaan gugatan, jawaban, replik, duplik, hingga pembuktian. Menurut Panitera Muda Perdata, alat bukti yang umum diajukan dalam perkara kepemilikan tanah dengan dasar kuitansi meliputi: (a) kuitansi pembayaran sebagai dasar perikatan; (b) fotokopi KTP para pihak; (c) saksi-saksi yang mengetahui proses transaksi; dan (d) bukti penguasaan fisik tanah. Pada tahap ini pula hakim menilai apakah bukti tersebut cukup untuk menunjukkan adanya hubungan hukum jual beli.

2. Tahap Pembuktian dan Analisis Hakim. Menurut wawancara dengan Ibu Erawati, Jaksa yang memahami praktik perdata, meskipun tidak terlibat langsung dalam persidangan perdata, tahapan pembuktian merupakan fase paling krusial. Dalam Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk, hakim menilai kekuatan pembuktian kuitansi berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata, yakni bahwa suatu tulisan di bawah tangan memperoleh kekuatan hukum apabila ditandatangani pihak yang bersangkutan. Hakim juga menilai apakah kuitansi tersebut memenuhi unsur: kejelasan pihak, objek tanah, nominal pembayaran, serta tanggal transaksi. Di samping itu, hakim mempertimbangkan kesesuaian antara isi kuitansi dan keterangan para saksi. Dalam perkara tersebut, hakim juga menilai fakta-fakta penguasaan tanah. Penggugat berhasil membuktikan bahwa ia telah menguasai tanah sejak transaksi dilakukan dan tidak ada bukti sebaliknya yang diajukan tergugat. Oleh karena itu, unsur perikatan jual beli dinyatakan terbukti, sehingga gugatan dikabulkan. Hakim dalam pertimbangannya menegaskan bahwa meskipun jual beli tanah idealnya dilakukan di hadapan PPAT, tidak berarti transaksi yang hanya menggunakan kuitansi menjadi tidak sah apabila unsur-unsur perjanjiannya terbukti dan tidak bertentangan dengan hukum.
3. Putusan dan Penetapan Hak Kepemilikan Tanah. Menurut Bapak Muhamad Hibrian, SH., Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjungkarang, dasar hakim dalam mengabulkan gugatan kepemilikan tanah dalam Putusan Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk adalah terpenuhinya unsur-unsur hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Hakim menyatakan bahwa kuitansi yang diajukan penggugat merupakan bukti sah bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah yang objeknya jelas, yakni sebidang tanah yang sedang disengketakan. Selain itu, tidak ditemukan adanya cacat kehendak atau alasan untuk membatalkan perjanjian.

Setelah menilai seluruh rangkaian alat bukti, termasuk bukti surat, saksi, dan bukti penguasaan objek, hakim menyimpulkan bahwa penggugat memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut dibanding tergugat. Oleh karena itu, dalam amar putusan, majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat, menyatakan penggugat sebagai pihak yang sah memiliki tanah tersebut, serta memerintahkan tergugat untuk menyerahkan tanah tanpa syarat. Putusan ini sekaligus menegaskan bahwa dalam sengketa kepemilikan tanah yang hanya dibuktikan dengan kuitansi, hakim tetap dapat mengabulkan gugatan apabila unsur-unsur pembuktian terpenuhi dan bukti tersebut konsisten dengan fakta persidangan. Berdasarkan hasil wawancara penelitian dengan Hakim Bapak Muhamad Hibrian, SH., pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, terkait putusan perkara perdata mengenai jual beli tanah di Desa Sumur Batu,



Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Majelis Hakim terlebih dahulu menilai kewajiban pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR/283 RBg, di mana Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya. Untuk menguatkan dalil tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa Bukti P.1 sampai P.4 serta menghadirkan dua orang saksi, yaitu Heriyantoni dan M. Ali Usman. Berdasarkan alat bukti dan keterangan para saksi, Majelis Hakim kemudian menilai apakah benar telah terjadi peralihan hak atas tanah seluas 622 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya dari Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 68 Tahun 1977. Melalui Bukti P.2 berupa kuitansi jual beli dan Bukti P.4 berupa fotokopi sertifikat hak milik, terungkap bahwa pada tanggal 12 Oktober 2008 telah terjadi peralihan hak antara Kamisah Syakh (Tergugat) sebagai penjual dengan Mastjik Ahmad Hi (Penggugat) sebagai pembeli, yang ditunjukkan dengan pembayaran sebesar Seratus lima belas juta rupiah dan penyerahan sertifikat kepada Penggugat. Keterangan para saksi yang menyatakan telah menyaksikan jual beli tersebut semakin menguatkan bahwa transaksi benar terjadi secara sah menurut hukum.

Lebih lanjut, Majelis Hakim menilai keabsahan kuitansi jual beli yang menjadi dasar peralihan hak. Meskipun jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena PPAT yang berwenang pada saat itu telah meninggal dunia, hal tersebut tidak membatalkan sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta. Kuitansi yang memuat identitas para pihak, objek jual beli, harga, serta ditandatangani di atas materai dinilai sebagai surat biasa yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti apabila diperlukan untuk membuktikan suatu peristiwa hukum. Berdasarkan asas terang dan tunai dalam UUPA serta terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta, Penggugat dinilai sebagai pembeli beritikad baik, karena telah melakukan pembayaran, menerima sertifikat, dan bahkan pernah membawa proses tersebut ke hadapan notaris sebelum proses terhenti akibat PPAT meninggal dunia. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyatakan jual beli tersebut sah menurut hukum. Mengenai kedudukan Turut Tergugat, Majelis Hakim menegaskan bahwa Turut Tergugat merupakan pihak yang tidak melakukan perbuatan hukum tetapi perlu diikutsertakan demi lengkapnya gugatan, dan karenanya wajib tunduk pada putusan pengadilan. Dengan melihat kesesuaian seluruh bukti dengan dalil gugatan, Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat berhasil membuktikan seluruh dalilnya dan gugatan pun dikabulkan seluruhnya, termasuk perintah kepada Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 68 Tahun 1977 dari nama Kamisah Syakh menjadi nama Penggugat, sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Dalam penyelesaian perkara kepemilikan tanah berdasarkan kuitansi jual beli, sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 12/Pdt.G/2024/PN Tjk, Majelis Hakim terlebih dahulu menilai proses pembuktian sesuai Pasal 163 HIR, di mana Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya. Penggugat mengajukan empat bukti surat serta menghadirkan dua orang saksi yang mengetahui langsung peristiwa jual beli tersebut pada tahun 2008. Berdasarkan hasil penelitian, Majelis Hakim menilai bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat benar terjadi melalui transaksi tunai yang dibuktikan dengan kuitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat. Keterangan saksi Heriyantoni dan M. Ali Usman menguatkan bahwa tanah seluas 622 m<sup>2</sup> telah diserahkan kepada Penggugat setelah pembayaran dilakukan secara lunas. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Suhendraputra, S.H., selaku staf Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dijelaskan bahwa salah satu hambatan utama dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 68 Tahun 1977 adalah ketiadaan penjual dan ahli warisnya. Menurut beliau: "Secara administratif, BPN tidak bisa mengubah nama pemegang hak tanpa tanda tangan atau persetujuan pemilik sebelumnya atau ahli warisnya. Jika pihak tersebut tidak diketahui

keberadaannya, maka pemohon harus mendapatkan penetapan atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.”

Pernyataan ini sejalan dengan dalil Penggugat bahwa upaya balik nama tidak dapat dilaksanakan karena penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga harus ditempuh melalui mekanisme gugatan perdata. Selanjutnya, peneliti juga melakukan wawancara dengan Ibu Nurlina, S.H., seorang PPAT senior di Bandar Lampung, yang menjelaskan bahwa kuitansi jual beli dapat dinilai sah sebagai alat bukti apabila ditandatangani para pihak, memuat objek dan harga, serta didukung saksi-saksi. Beliau menyatakan: “Jual beli tanah sebenarnya harus dibuat dengan akta PPAT, tetapi jika PPAT tidak ada atau tidak dapat ditemui, perjanjian bawah tangan tetap punya kekuatan pembuktian sepanjang memenuhi syarat perjanjian di Pasal 1320 KUHPperdata. Dalam banyak kasus, pengadilan dapat menyatakannya sah apabila ada itikad baik dan bukti lain yang menguatkannya.” Keterangan ini memperkuat pandangan hakim bahwa meskipun akta otentik tidak tersedia, transaksi tetap dapat dinyatakan sah berdasarkan alat bukti yang diajukan Penggugat. Dalam pemeriksaan persidangan, Majelis Hakim kemudian menilai keabsahan perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Hakim Pemeriksa Perkara, Bapak Muhamad Hibrian, SH., dijelaskan bahwa pertimbangan hakim fokus pada terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian. Menurut beliau: “Yang diuji pertama adalah apakah ada kesepakatan, kemudian apakah para pihak cakap, apakah objek jelas, dan apakah sebabnya halal. Dari bukti dan saksi, majelis melihat bahwa keempat syarat itu terpenuhi. Pembayaran dilakukan lunas, objeknya jelas berupa tanah SHM No. 68/1977, dan tidak ada indikasi pelanggaran hukum.” Majelis Hakim kemudian mempertimbangkan unsur itikad baik. Penggugat dinilai sebagai pembeli beritikad baik karena telah menguasai tanah, membayar lunas harga, menerima sertifikat asli, serta membayar pajak bumi dan bangunan sejak transaksi dilakukan. Meskipun akta PPAT tidak dapat dibuat akibat PPAT meninggal dunia, hal tersebut bukan kesalahan Penggugat. Faktanya, Penggugat telah berusaha menindaklanjuti proses peralihan hak namun terhalang syarat administratif dari BPN yang mengharuskan kehadiran pemilik lama.

Berdasarkan seluruh alat bukti dan fakta persidangan, Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sah menurut hukum dan dapat dijadikan dasar balik nama sertifikat. Kuitansi jual beli yang sebelumnya hanya berupa surat di bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian setelah diperiksa dan diyakini kebenarannya dalam persidangan. Selain itu, kehadiran Turut Tergugat (BPN) dalam perkara ini tidak dimaksudkan sebagai pihak yang bersengketa substantif, melainkan sebagai pihak administratif yang harus menjalankan amar putusan terkait peralihan hak. Majelis Hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 68 Tahun 1977 dari nama Kamisah Syakh menjadi nama Mastjik Ahmad Hi. Putusan ini menegaskan bahwa dalam keadaan di mana pemilik lama tidak diketahui keberadaannya, pengadilan dapat memberikan solusi hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan hak atas tanah bagi pembeli yang beritikad baik. Dalam konteks Teori Mackenzie, pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk menunjukkan penerapan pendekatan yang komprehensif dan proporsional. Hakim menerapkan teori keseimbangan dengan menimbang kepentingan penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan kewenangan administratif BPN sebagai turut tergugat, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak adil. Selain itu, pendekatan keilmuan tercermin dari penggunaan dasar hukum yang jelas, seperti Pasal 1320 KUHPperdata, asas terang dan tunai dalam UUPA, serta yurisprudensi terkait jual beli tanah dengan bukti kuitansi. Pendekatan pengalaman juga tampak ketika hakim memahami praktik jual beli tanah di bawah tangan yang lazim terjadi di masyarakat dan menjadikannya pertimbangan realistik dalam memutus

perkara. Seluruh pertimbangan tersebut dirumuskan dalam ratio decidendi yang menitikberatkan pada keabsahan hubungan hukum jual beli dan perlindungan kepastian hak atas tanah bagi pembeli beritikad baik, sehingga putusan tidak hanya memenuhi aspek kepastian hukum, tetapi juga keadilan substantif.

Menurut analisis penulis, putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk telah mencerminkan upaya menyeimbangkan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Secara normatif, peralihan hak atas tanah memang mensyaratkan akta PPAT sebagai bukti autentik, namun dalam perkara ini hakim secara tepat mempertimbangkan itikad baik penggugat yang telah melakukan pembayaran lunas, menguasai objek tanah dalam jangka waktu lama, menerima sertifikat, serta memenuhi kewajiban pajak. Pengakuan terhadap kuitansi sebagai bagian dari rangkaian alat bukti menunjukkan bahwa hakim tidak semata-mata terpaku pada aspek formal, melainkan juga memperhatikan realitas sosial dan fakta material yang terungkap di persidangan. Putusan ini memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik sekaligus menjadi solusi atas kebuntuan administratif akibat tidak diketahuinya keberadaan penjual, meskipun tetap harus dipahami bahwa penguatan kuitansi melalui putusan pengadilan merupakan pengecualian dan tidak menghilangkan kewajiban masyarakat untuk melakukan jual beli tanah melalui prosedur resmi demi tercapainya kepastian hukum yang berkelanjutan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian pada Subbab A dan Subbab B, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Kuitansi sebagai alat bukti dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Tjk memiliki kepastian hukum yang terbatas, karena secara normatif hanya membuktikan adanya pembayaran dan tidak dapat menggantikan akta PPAT sebagai syarat sah peralihan hak atas tanah, namun dapat memperoleh kekuatan pembuktian apabila didukung oleh alat bukti lain seperti keterangan saksi, penguasaan fisik tanah, serta adanya itikad baik dari pembeli.
2. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan gugatan kepemilikan tanah berdasarkan kuitansi adalah terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, konsistensi antara bukti surat, saksi, dan fakta penguasaan tanah, serta pertimbangan keadilan substantif untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yang tidak dapat memenuhi prosedur administratif peralihan hak karena kendala tertentu.

## **Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada masyarakat, diharapkan untuk selalu melakukan transaksi jual beli tanah melalui PPAT agar memperoleh akta otentik yang diakui undang-undang. Penggunaan kuitansi sebaiknya dihindari karena berpotensi menimbulkan sengketa, terlebih apabila pihak penjual sulit ditemukan di kemudian hari.
2. Kepada PPAT dan notaris, penting untuk meningkatkan sosialisasi mengenai prosedur yang benar dalam jual beli tanah, terutama di wilayah yang masyarakatnya masih sering melakukan jual beli di bawah tangan. Edukasi hukum dapat meminimalkan terjadinya sengketa pertanahan.
2. Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu adanya inovasi kebijakan atau pedoman internal terkait penyelesaian administrasi pertanahan pada kasus-kasus di mana penjual atau ahli waris tidak dapat ditemukan. Koordinasi antara BPN dan pengadilan juga perlu diperkuat untuk mempercepat eksekusi putusan yang berkaitan dengan peralihan hak.



3. Kepada aparat penegak hukum khususnya hakim, disarankan untuk tetap mempertahankan penerapan teori pertimbangan hakim yang komprehensif seperti dalam perkara ini. Pendekatan yang menggabungkan asas keseimbangan, keilmuan, pengalaman, intuisi, dan ratio decidendi terbukti mampu menghasilkan putusan yang berkeadilan dan sesuai kondisi sosial masyarakat.
4. Kepada perancang kebijakan (legislator), diperlukan evaluasi terhadap aturan-aturan mengenai peralihan hak agar lebih responsif terhadap praktik yang berkembang di masyarakat. Meskipun akta PPAT merupakan syarat formal, perlu dipertimbangkan mekanisme hukum alternatif yang lebih adaptif namun tetap menjamin kepastian hukum.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Kadir Muhammad. 2006. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ahmad Rifai. 2010. *Penemuan Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Anton Sudanto. 2017. "Penerapan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Praktik Peradilan." *Jurnal Hukum ADIL* 8 (1): 137–161.
- Binka L.G. Simatupang dan Rian Mangapul Sirait. 2024. "Kekuatan Hukum Kuitansi dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Juristic* 4 (1): 7–11. <https://journal.universitasaudi.ac.id/index.php/IJR/article/view/293>.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Enry Muhamad Rizky Polontalo, Nur Mohamad Kasim, dan Mutia Ch. Thalib. 2023. "Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kuitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)." *Jurnal Kewarganegaraan* 7 (1): 751–762. <https://doi.org/10.31316/jk.v7i1.4912>.
- Jainah, Zainab O., et al. "Analisis Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Dana Beasiswa Pendidikan (Studi Putusan Nomor 178/Pdt.G/2019/Pn.Tjk)." *Widya Yuridika*, vol. 4, no. 1, Jun. 2021, pp. 269-278, doi:10.31328/wy.v4i1.2221.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Marpaung, L. A., Baharudin, B., & Juliansa, R. H. (2021). Analisis Implementasi Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Kabupaten Lampung Barat. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 1(2), 139–147. Retrieved from <http://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/28>
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2022 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Pengguna Jasa bagi PPAT.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 mengenai Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Registrasi.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Prasetyawati, S. Endang; Ramadan, Suta; Pratiwi, Galuh. Tinjauan Yuridis Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Kegiatan Transaksi Pemindah-Tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara





- Sepihak. Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana, [S.l.], v. 6, n. 3, p. 517 - 525, sep. 2024. ISSN 2684-7973.
- R. Soeroso. 2017. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan ke-5. Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Subekti. 2011. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.
- Roeslan Saleh. 1991. *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*. Angkasa, Jakarta.
- Salim HS. 2001. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Alumni, Bandung.
- Salim HS. 2010. *Perkembangan Hukum Perikatan di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti. 2014. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-23. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudarto. 1986. *Hukum dan Hukum Pidana*. Alumni, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta.
- Supriyadi. 2015. "Keabsahan Bukti Kuitansi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah." *Jurnal Mimbar Hukum* 27 (3): 390–402.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Hasil Amandemen).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Hukum Acara Pidana di Indonesia*. Refika Aditama, Bandung.
- Yahya Harahap. 2004. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika, Jakarta.