



Kualifikasi Kuitansi Sebagai Akta di Bawah Tangan Dalam Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd)

Almas Buana Chammad¹ Yulia Kusuma Wardani² Dianne Eka Rusmawati³

Selvia Oktaviana⁴ Nenny Dwi Ariani⁵

Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Bandar Lampung, Lampung,
Indonesia^{1,2,3,4,5}

Email: almasbuana.comannder@gmail.com¹ yulia.kusumawardani@fh.unila.ac.id²
dianne.eka@fh.unila.ac.id³ selvia.oktaviana@fh.unila.ac.id⁴ nenny.ariani@fh.unila.ac.id⁵

Abstrak

Kuitansi pembayaran dalam jual beli tanah tidak selalu dapat dipandang sebagai akta di bawah tangan. Permasalahan penelitian ini adalah bagaimana kualifikasi yuridis kuitansi pembayaran jual beli tanah sebagai akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1874 dan Pasal 1875 KUHPerdata dalam Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd. Penelitian ini bertujuan menentukan ukuran yang dapat digunakan untuk membedakan kuitansi sebagai surat biasa dan akta di bawah tangan serta menjelaskan akibat hukumnya terhadap kekuatan pembuktian bagi para pihak dan ahli waris. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Data diperoleh melalui studi pustaka dan studi dokumen kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kuitansi dapat dikualifikasikan sebagai akta di bawah tangan apabila memuat tanda tangan, perbuatan atau hubungan hukum tertentu, dan dibuat sebagai alat bukti. Dalam jual beli tanah, penunjukan objek dan sebab pembayaran menjadi ukuran utama, yang diperkuat oleh kewenangan penanda tangan dan kesesuaian dengan alat bukti lain. Kuitansi yang telah memenuhi kualifikasi dan diakui tanda tangannya memiliki kekuatan pembuktian terhadap penanda tangan dan ahli warisnya, tetapi tidak menggantikan AJB dan pendaftaran peralihan hak.

Kata Kunci: Kuitansi, Akta Di Bawah Tangan, Jual Beli Tanah, Pembuktian



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

PENDAHULUAN

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada dasarnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut telah berlaku selama lebih dari dua dasawarsa. Namun, dalam praktiknya masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT. Sebagian masyarakat menganggap jual beli tanah telah selesai setelah harga dibayar dan tanah diserahkan, sehingga bukti yang tersisa sering kali hanya berupa kuitansi bermeterai.¹ Cara tersebut dipilih karena dianggap lebih sederhana, biaya yang dikeluarkan lebih rendah, dan para pihak biasanya sudah saling mengenal.² Persoalan mulai muncul ketika kuitansi tersebut diajukan sebagai bukti di pengadilan. Secara sederhana, kuitansi merupakan tanda bahwa sejumlah uang telah dibayarkan atau diterima. Fungsi utamanya adalah menunjukkan adanya penyerahan uang dari satu pihak kepada pihak lainnya.³ Namun, perpindahan uang tidak selalu berarti telah terjadi jual beli. Uang dapat diberikan dalam hubungan utang piutang, sewa, hibah,

¹ Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edi Wahjuningati, "Problematisa Peralihan Hak atas Tanah atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidoserma Kota Surabaya", *Judiciary (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, Vol. 13, No. 1, 2024, hlm. 60–61.

² M. Zaky Adriansa dkk., "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat di Bawah Tangan", *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 2, 2022, hlm. 133

³ Chien Rosley Tuapetel, I Dewa Ayu Widyani, dan Haposan Sahala Raja Sinaga, "Kuitansi sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli Tanah", *Jurnal Hukum to-ra*, Vol. 10, Special Issue, 2024, hlm. 203. ↵

maupun transaksi lainnya. Karena itu, pertanyaan mengenai apakah kuitansi dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan tidak dapat dijawab hanya dengan “ya” atau “tidak”. Penilaian yang terlalu sederhana justru dapat menimbulkan persoalan. Di satu sisi, kuitansi dapat dianggap tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup, sehingga pembeli yang telah membayar lunas menjadi kesulitan membuktikan haknya. Di sisi lain, kuitansi juga tidak dapat langsung dianggap sebagai bukti adanya jual beli tanah hanya karena memuat keterangan mengenai penerimaan uang. Persoalan tersebut menjadi semakin rumit ketika penjual telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak bersedia datang menghadapi PPAT. Dalam kondisi seperti ini, kuitansi dapat menjadi salah satu bukti penting bagi pembeli untuk menunjukkan bahwa transaksi jual beli memang pernah terjadi.⁴

Persoalan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd. Dalam perkara ini, Penggugat membeli sebidang tanah seluas 204 m² yang terletak di Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget, secara mencicil sejak tahun 2012. Pembayaran tersebut dinyatakan lunas pada November 2018. Pelunasan kemudian dituangkan dalam kuitansi tertanggal 10 Februari 2019 sebesar Rp80.000.000,00. Kuitansi tersebut menerangkan bahwa uang itu diterima sebagai pembayaran atas tanah seluas 204 m² Blok D31 atas nama Rodison Basa Sianturi untuk keperluan pengurusan Akta Jual Beli (AJB). Kuitansi tersebut ditandatangani oleh penjual dan istrinya di atas meterai. Sembilan hari kemudian, penjual meninggal dunia. Setelah itu, para ahli waris tidak bersedia menyelesaikan pembuatan AJB dan proses balik nama sertifikat. Dalam putusannya, Majelis Hakim menilai kuitansi tersebut sebagai akta di bawah tangan. Majelis juga menyatakan jual beli tersebut sah dan mengikat serta menghukum Para Tergugat untuk membuat AJB dan melakukan balik nama sertifikat.

Perbedaan dalam menilai kuitansi dapat menghasilkan putusan yang berbeda dalam perkara yang memiliki persoalan serupa. Hal tersebut terlihat dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Wgp. Pengadilan Negeri Waingapu menyatakan jual beli tanah tidak sah karena tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Padahal, sebelumnya majelis telah menyimpulkan bahwa uang yang diberikan memang merupakan pembayaran harga tanah, bukan pembayaran sewa. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan kuitansi belum selalu dipandang dengan cara yang sama dalam proses pembuktian jual beli tanah. Sejauh ini, penelitian mengenai jual beli tanah di bawah tangan lebih banyak membahas keabsahan jual beli dan pertimbangan hakim. Tuapetel, Widyani, dan Sinaga membahas itikad baik pembeli serta ketentuan pengecualian pendaftaran peralihan hak dalam Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.⁵ Sementara itu, Adriansa dan kawan-kawan membahas kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan.⁶ Dari penelitian tersebut, masih terdapat persoalan yang belum banyak dibahas secara khusus, yaitu bagaimana menentukan kapan suatu kuitansi hanya berfungsi sebagai tanda terima uang dan kapan kuitansi tersebut dapat dipandang sebagai akta di bawah tangan yang membuktikan adanya jual beli tanah. Persoalan inilah yang menjadi fokus penelitian ini.

Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan dalam satu pertanyaan, yaitu bagaimana kualifikasi yuridis kuitansi pembayaran jual beli tanah sebagai akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1874 juncto Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd. Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan ukuran yang dapat digunakan untuk menentukan kapan suatu kuitansi dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan akibat hukum dari kualifikasi tersebut terhadap kekuatan pembuktian kuitansi bagi para pihak dan ahli warisnya.

⁴ Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edi Wahjuningati, *Loc. Cit.*

⁵ Chien Rosley Tuapetel dkk., *Op. Cit.*, hlm. 199 dan 212

⁶ M. Zaky Adriansa dkk., *Op. Cit.*, hlm. 134.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif bertipe deskriptif dan ditempuh melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, serta studi kasus hukum. Bahan hukum primernya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditambah Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd dan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Wgp. Buku serta artikel jurnal hukum dipakai sebagai bahan hukum sekunder, sedangkan kamus hukum sebagai bahan tersier. Seluruh bahan dihimpun lewat studi pustaka dan studi dokumen, diolah melalui pemeriksaan, klasifikasi, dan sistematisasi, kemudian dianalisis secara kualitatif.⁷

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kuitansi dalam Sistem Alat Bukti Tulisan: Antara Akta dan Surat Bukan Akta

Bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti utama dalam perkara perdata dan menempati urutan pertama dalam Pasal 1866 KUHPerdata juncto Pasal 284 RBg. Pasal 1867 KUHPerdata kemudian membedakan bukti tulisan menjadi dua bentuk, yaitu tulisan autentik dan tulisan di bawah tangan. Suatu akta yang tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik tidak serta-merta kehilangan kekuatan pembuktiannya. Berdasarkan Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUHPerdata, akta tersebut masih dapat dipandang sebagai tulisan di bawah tangan sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan, termasuk adanya tanda tangan para pihak.⁸ Pembagian tersebut tidak berarti bahwa setiap tulisan yang dibuat tanpa melibatkan pejabat umum dapat langsung dianggap sebagai akta di bawah tangan. Pemahaman seperti itu terlalu luas. Pasal 1874 KUHPerdata menyebut beberapa bentuk tulisan di bawah tangan, antara lain akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, register, surat urusan rumah tangga, dan tulisan lain yang dibuat tanpa perantara pejabat umum. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa istilah tulisan di bawah tangan memiliki cakupan yang lebih luas, sedangkan akta di bawah tangan hanya merupakan salah satu bentuk di dalamnya. Dengan demikian, tidak semua surat atau tulisan yang dibuat tanpa pejabat umum dapat disebut sebagai akta di bawah tangan. Untuk tulisan yang bukan merupakan akta, kekuatan pembuktiannya dinilai berdasarkan keadaan masing-masing perkara dan diserahkan kepada pertimbangan hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 1881 KUHPerdata juncto Pasal 294 RBg.⁹

Lalu, apa yang membedakan akta dari surat biasa? Doktrin menjelaskan bahwa suatu tulisan dapat disebut akta apabila memenuhi tiga unsur secara bersama-sama, yaitu ditandatangani, memuat suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechtsbetrekking*), dan sejak awal dibuat dengan tujuan untuk menjadi alat bukti atas perbuatan atau hubungan hukum tersebut.¹⁰ Dengan ukuran tersebut, tidak semua kuitansi dapat langsung dikategorikan sebagai akta. Pada dasarnya, kuitansi merupakan bukti tertulis yang menerangkan bahwa sejumlah uang telah diserahkan dari satu pihak kepada pihak lainnya, yang biasanya dilengkapi dengan tanda tangan, tanggal, dan keterangan mengenai tujuan pembayaran.¹¹ Unsur tanda tangan umumnya terpenuhi. Begitu pula dengan unsur kesengajaan, karena kuitansi memang dibuat sebagai bukti bahwa pembayaran telah dilakukan. Persoalan justru terletak pada isi kuitansi. Kuitansi yang hanya menyatakan bahwa

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 43; Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 53.

⁸ Sarwono, *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 254.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 131.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 589-590.

¹¹ Chien Rosley Tuapetel dkk., *Op. Cit.*, hlm. 204.

sejumlah uang telah diterima memang menunjukkan adanya penyerahan uang, tetapi belum menjelaskan hubungan hukum yang menjadi dasar pembayaran tersebut.¹²

Dengan demikian, pertanyaan apakah suatu kuitansi termasuk akta di bawah tangan harus dijawab dengan melihat isi kuitansi tersebut. Kuitansi dapat berkedudukan sebagai akta di bawah tangan apabila isinya menunjukkan perbuatan atau hubungan hukum yang menjadi dasar pembayaran. Sebaliknya, apabila kuitansi hanya memuat keterangan bahwa sejumlah uang telah diterima tanpa menjelaskan dasar pembayaran, kuitansi tersebut lebih tepat dipandang sebagai surat biasa, bukan akta. Kedudukan ini bukan berarti kuitansi tersebut tidak memiliki nilai pembuktian. Pasal 1881 angka 1 KUHPerdara menentukan bahwa surat yang secara tegas menyebut adanya pembayaran yang telah diterima dapat menjadi bukti terhadap pihak yang membuatnya. Dengan demikian, kuitansi yang hanya memuat pengakuan penerimaan uang tetap dapat digunakan untuk membuktikan bahwa pembayaran telah dilakukan. Namun, kekuatan pembuktiannya terbatas pada pembayaran tersebut dan belum cukup untuk membuktikan adanya hubungan jual beli tanah.

Kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 102 K/Sip/1972 tentang Kedudukan Kuitansi

Pandangan bahwa kuitansi tidak secara otomatis berkedudukan sebagai akta di bawah tangan tidak hanya didasarkan pada pendapat doktrin. Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan melalui Putusan Nomor 102 K/Sip/1972 yang diucapkan pada 23 Juli 1973. Putusan tersebut kemudian dimuat dalam *Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia* seri Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa surat berbentuk kuitansi tidak dapat langsung dianggap sebagai akta di bawah tangan apabila pihak penerima tidak ikut menulis isi kuitansi. Setidaknya, selain tanda tangan para pihak, harus terdapat tulisan tangan dari pihak penerima yang menunjukkan persetujuan terhadap jumlah uang yang diterima.¹³ Persyaratan mengenai tulisan tangan tersebut sebenarnya bukan merupakan ketentuan yang dibuat oleh Mahkamah Agung. Dasarnya dapat ditemukan dalam Pasal 1878 KUHPerdara juncto Pasal 291 RBg. Ketentuan tersebut mengatur bahwa perikatan utang sepihak yang dibuat di bawah tangan harus ditulis seluruhnya oleh pihak yang menandatangani atau setidaknya disertai tulisan tangan yang menunjukkan persetujuan dan mencantumkan jumlah uang atau jumlah barang yang menjadi utang. Ketentuan ini pada dasarnya bertujuan memberikan perlindungan kepada pihak yang menandatangani dokumen agar tidak terikat pada kewajiban pembayaran yang sebenarnya tidak pernah disepakati.

Di sinilah terdapat persoalan yang belum sepenuhnya terjawab. Perikatan utang sepihak pada dasarnya berisi janji untuk melakukan pembayaran di kemudian hari, sedangkan kuitansi pelunasan justru mencatat bahwa pembayaran telah dilakukan. Keduanya memiliki karakter yang berbeda. Karena itu, tujuan perlindungan dalam Pasal 1878 KUHPerdara tidak serta-merta dapat diterapkan pada kuitansi pelunasan. Keterangan dalam kuitansi tersebut justru menunjukkan adanya pembayaran yang telah dilakukan dan dapat digunakan sebagai bukti terhadap pihak yang menandatangani. Hal ini sejalan dengan Pasal 1881 angka 1 KUHPerdara yang mengatur bahwa surat yang secara tegas menyebut pembayaran yang telah diterima dapat menjadi bukti terhadap penulisnya. Dengan demikian, penerapan ketentuan mengenai tulisan tangan tersebut lebih tepat ditujukan pada kuitansi yang dimaksudkan untuk

¹² Niedia Happy, "Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Berdasarkan Alat Bukti Kuitansi Jual Beli Kendaraan Bermotor", *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 3, 2018, hlm. 561-570.

¹³ Adji Prakoso, "Yurisprudensi MA RI: Kedudukan Kuitansi dalam Pembuktian Perkara Perdata", *MARINews*, 1 Agustus 2025, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-ri-kedudukan-kuitansi-dalam-pembuktian-0sj>, diakses 11 Agustus 2026. Kaidah tersebut termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI seri Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata.

membuktikan adanya perikatan atau kewajiban tertentu, bukan pada kuitansi yang hanya digunakan untuk membuktikan bahwa suatu pembayaran telah terjadi.

Meskipun demikian, kaidah tersebut tetap memberikan petunjuk penting dan pada dasarnya sejalan dengan ukuran yang digunakan dalam penelitian ini. Keduanya sama-sama menolak anggapan bahwa setiap kuitansi secara otomatis merupakan akta di bawah tangan. Perbedaannya terletak pada hal yang dijadikan ukuran. Yurisprudensi Mahkamah Agung menekankan adanya keterlibatan pihak yang menandatangani dalam penulisan isi kuitansi sebagai tanda adanya persetujuan. Sementara itu, ukuran mengenai objek dan sebab melihat isi kuitansi untuk menentukan apakah di dalamnya terdapat hubungan hukum tertentu. Kedua ukuran tersebut dapat digunakan secara bertahap. Penjelasan mengenai objek dan sebab terlebih dahulu menentukan apakah kuitansi memenuhi unsur sebagai akta. Setelah itu, keterlibatan pihak dalam menulis atau menyetujui isi kuitansi dapat memperkuat penilaian bahwa isi tersebut memang dikehendaki oleh pihak yang menandatangani.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manado tidak menyinggung kaidah tersebut dan juga tidak menjelaskan apakah isi kuitansi ditulis tangan oleh pihak penerima. Kekurangan ini penting karena kaidah tersebut secara khusus berkaitan dengan kedudukan kuitansi sebagai alat bukti. Meskipun demikian, hal tersebut tidak serta-merta membuat amar putusan menjadi keliru. Dalam sistem hukum Indonesia, yurisprudensi tidak bersifat mengikat secara mutlak sehingga hakim dapat mengambil sikap yang berbeda sepanjang memberikan alasan yang memadai. Selain itu, keberadaan pembayaran dalam perkara *a quo* tidak hanya bergantung pada kuitansi. Para Tergugat telah mengakui dalam jawabannya bahwa mereka menerima uang sebesar Rp80.000.000,00. Pengakuan di muka persidangan tersebut merupakan alat bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 311 RBg juncto Pasal 1925 KUHPerduta. Dengan demikian, persoalan utama dalam putusan ini bukan terletak pada hasil akhirnya, melainkan pada pertimbangan hakim yang belum membahas kaidah yang secara khusus relevan dengan kedudukan kuitansi.

Pengujian Kuitansi Tertanggal 10 Februari 2019 terhadap Unsur Akta di Bawah Tangan

Majelis Hakim menilai kuitansi P-1 melalui tiga tahap. Pertama, Majelis menguraikan isi kuitansi. Kedua, kuitansi tersebut ditempatkan dalam kerangka Pasal 1867, Pasal 1868, Pasal 1869, dan Pasal 1875 KUHPerduta. Ketiga, Majelis menilai apakah kuitansi tersebut telah memenuhi persyaratan formil dan materiil sebagai akta di bawah tangan. Persyaratan formil yang digunakan terdiri atas empat hal, yaitu dibuat secara tertulis, dibuat oleh para pihak tanpa perantaraan pejabat umum, ditandatangani oleh para pihak, serta memuat tanggal dan tempat penandatanganan. Sementara itu, persyaratan materiil terdiri atas dua hal, yaitu memuat persetujuan mengenai suatu perbuatan atau hubungan hukum dan sejak awal dibuat dengan maksud sebagai alat bukti. Menurut Majelis, seluruh persyaratan tersebut telah terpenuhi. Kerangka penilaian tersebut pada dasarnya dapat diterima dan kesimpulan Majelis juga memiliki dasar. Namun, dua persyaratan formil perlu dipahami secara lebih hati-hati agar tidak berkembang menjadi ukuran yang terlalu kaku dalam menentukan kedudukan suatu kuitansi sebagai akta di bawah tangan.

Butir pertama berkaitan dengan tempat penandatanganan. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim hanya mencantumkan isi kuitansi yang memuat tanggal, jumlah uang, identitas objek tanah, dan tujuan pembayaran. Tidak terdapat keterangan mengenai tempat penandatanganan kuitansi. Apabila tempat penandatanganan benar-benar dianggap sebagai syarat yang menentukan kedudukan akta di bawah tangan, seharusnya kuitansi tersebut tidak memenuhi syarat formil. Namun, Majelis tetap menyatakan kuitansi tersebut memenuhi persyaratan sebagai akta di bawah tangan. Menurut penulis, kesimpulan tersebut tepat. Pasal

1874 KUHPerdara tidak mensyaratkan adanya tanggal dan tempat pembuatan sebagai unsur akta di bawah tangan. Kewajiban mencantumkan tempat pembuatan justru berkaitan dengan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, karena tempat pembuatan berkaitan dengan kewenangan pejabat umum yang membuat akta. Dalam akta di bawah tangan, pencantuman tanggal dan tempat lebih tepat dipahami sebagai hal yang dapat memengaruhi kekuatan pembuktiannya, bukan sebagai syarat yang menentukan apakah suatu tulisan dapat dikategorikan sebagai akta di bawah tangan.¹⁴

Butir kedua berkaitan dengan anggapan bahwa akta di bawah tangan harus dibuat secara partai. Pemahaman tersebut perlu ditempatkan secara lebih hati-hati karena dalam praktik kuitansi umumnya hanya ditandatangani oleh pihak yang menerima pembayaran. Apabila sifat partai dijadikan syarat mutlak, sebagian besar kuitansi akan sulit dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Padahal, Pasal 1875 KUHPerdara menggunakan frasa “orang-orang yang menandatangani”. Rumusan tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian akta di bawah tangan berkaitan dengan pihak yang membubuhkan tanda tangan, tanpa mensyaratkan seluruh pihak dalam hubungan hukum ikut menandatangani. Dengan demikian, akta di bawah tangan tidak hanya dapat berbentuk akta partai, tetapi juga dapat berupa akta sepihak. Kuitansi yang hanya ditandatangani oleh pihak penerima pembayaran termasuk dalam bentuk akta sepihak tersebut.

Di luar kedua catatan tersebut, kuitansi tertanggal 10 Februari 2019 telah memenuhi tiga unsur utama sebagai akta di bawah tangan. Kuitansi tersebut tidak hanya mencatat adanya pembayaran, tetapi juga menyebut tanah seluas 204 m² Blok D31 atas nama pemegang hak serta mencantumkan bahwa pembayaran dilakukan untuk keperluan pengurusan AJB. Keterangan tersebut menunjukkan bahwa kuitansi memuat objek dan sebab pembayaran. Dengan demikian, isi kuitansi tidak lagi sekadar menunjukkan adanya perpindahan uang, tetapi juga menjelaskan hubungan hukum yang menjadi dasar pembayaran tersebut. Berdasarkan hal tersebut, dapat dirumuskan bahwa suatu kuitansi dapat berubah dari surat biasa menjadi akta di bawah tangan ketika isinya telah memuat penunjukan objek dan sebab pembayaran. Penunjukan objek berarti terdapat keterangan mengenai benda tertentu yang dapat diidentifikasi. Sementara itu, penunjukan sebab berarti terdapat keterangan bahwa sejumlah uang diterima sebagai pembayaran atas benda atau hubungan hukum tertentu.

Nilai praktis dari ukuran tersebut terlihat dari dalil Para Tergugat dalam perkara ini. Mereka mengakui telah menerima uang sebesar Rp80.000.000,00, tetapi menyatakan bahwa uang tersebut merupakan pembayaran sewa rumah. Dalil ini pada dasarnya berusaha mengalihkan sebab pembayaran yang tercantum dalam kuitansi. Namun, dalil tersebut tidak dapat dibuktikan. Dari sisi isi kuitansi, dokumen yang ditandatangani sendiri oleh Para Tergugat secara jelas menyebut bahwa uang tersebut diterima sebagai pembayaran atas sebidang tanah. Dari sisi pembuktian, beban untuk membuktikan bantahan tersebut berada pada Para Tergugat berdasarkan Pasal 283 RBg juncto Pasal 1865 KUHPerdara. Sementara itu, Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti yang dapat mendukung dalil bahwa pembayaran tersebut merupakan pembayaran sewa rumah. Dengan demikian, isi kuitansi menjadi lebih kuat karena tidak hanya menunjukkan adanya pembayaran, tetapi juga menunjukkan tujuan atau sebab pembayaran tersebut.

Penilaian terhadap isi kuitansi tidak dapat dilakukan secara terpisah dari faktor lain. Kewenangan pihak yang menandatangani juga perlu diperhatikan. Kuitansi baru dapat digunakan untuk menerangkan hubungan hukum jual beli apabila pihak yang menandatangani memiliki kewenangan atas tanah yang menjadi objek transaksi. Dalam perkara ini, tanah yang disengketakan merupakan harta bersama dan kuitansi ditandatangani

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 590.

oleh suami dan istri. Dengan demikian, persetujuan dari kedua pihak yang berkepentingan terhadap harta bersama telah terpenuhi.¹⁵ Selain kewenangan penanda tangan, kesesuaian kuitansi dengan alat bukti lain juga penting. Majelis Hakim tidak menilai kuitansi secara berdiri sendiri, tetapi menghubungkannya dengan bukti pengiriman uang cicilan, percakapan antara para pihak, keterangan tiga orang saksi, dan hasil pemeriksaan setempat. Cara tersebut sejalan dengan pandangan bahwa kuitansi yang berdiri sendiri belum cukup untuk membuktikan seluruh hubungan hukum jual beli, tetapi kekuatan pembuktiannya dapat menjadi lebih kuat apabila didukung oleh alat bukti lain yang saling bersesuaian.¹⁶ Hal ini juga sejalan dengan Pasal 1908 KUHPdata yang menghendaki agar hakim mempertimbangkan kesesuaian keterangan dan keadaan yang diajukan dalam pembuktian. Ketiga faktor tersebut, yaitu isi kuitansi, kewenangan pihak yang menandatangani, dan kesesuaiannya dengan alat bukti lain, membantu menjelaskan mengapa perkara dengan pola fakta yang hampir sama dapat menghasilkan putusan yang berbeda, sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 1.

Tabel 1. Perbandingan Penilaian Kuitansi dalam Dua Putusan

Variabel	Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd	Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Wgp
Redaksi kuitansi	Menyebut luas 204 m ² , Blok D31, nama pemegang hak, dan peruntukan pengurusan AJB	Tidak menunjuk hubungan hukum secara tegas dan keasliannya disengketakan
Pengakuan tanda tangan	Tidak pernah dibantah; Para Tergugat mengakui menerima Rp80.000.000,00	Dibantah; didalilkan sebagai dokumen palsu dan dilaporkan ke kepolisian
Kewenangan bertindak penanda tangan	Ditandatangani suami dan isteri selaku pemilik harta bersama	Ditandatangani pihak yang bukan pemegang hak, sedangkan pemegang hak masih hidup
Dukungan alat bukti lain	31 bukti surat, 3 saksi, dan pemeriksaan setempat yang bersesuaian	Alat bukti saling bertentangan; berita acara mediasi membatasi luas objek
Kualifikasi kuitansi	Dinyatakan sebagai akta di bawah tangan	Tidak dijadikan dasar kualifikasi yang berdiri sendiri
Kedudukan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997	Diperlakukan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak	Diperlakukan sebagai syarat keabsahan perbuatan hukum
Amar putusan	Menghukum ahli waris melaksanakan AJB dan balik nama sertifikat	Menyatakan jual beli tidak sah dan menolak petitum rekonvensi

Konsekuensi Kualifikasi terhadap Kekuatan Pembuktian dan Batasnya

Kualifikasi suatu kuitansi sebagai akta di bawah tangan tidak dengan sendirinya membuatnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata, tulisan di bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian seperti akta autentik apabila kebenaran isinya diakui oleh pihak yang dihadapkan pada tulisan tersebut atau secara hukum dianggap telah diakui. Pasal 1876 KUHPdata juga mengatur bahwa pihak yang dihadapkan pada tulisan tersebut harus mengakui atau menyangkal tanda tangannya secara tegas.¹⁷ Dengan demikian, pengakuan terhadap tanda tangan menjadi hal penting dalam menentukan kekuatan pembuktian suatu tulisan di bawah tangan. Dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak secara khusus membahas persoalan tersebut. Namun, hal tersebut tidak mengubah hasil perkara karena Para Tergugat tidak pernah menyangkal tanda tangan mereka dan bahkan mengakui telah menerima uang sebesar Rp80.000.000,00. Meskipun demikian, pertimbangan Majelis akan lebih lengkap apabila persoalan pengakuan tanda tangan tersebut dijelaskan secara tegas. Penjelasan tersebut penting karena pengakuan tanda tangan menjadi salah satu dasar untuk menentukan apakah kuitansi dapat mengikat pihak yang

¹⁵ Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3, No. 2, 2020, hlm. 5.

¹⁶ Chien Rosley Tuapetel dkk., *Op. Cit.*, hlm. 207–208.

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 591–592.

menandatngannya, termasuk ketika pihak tersebut telah meninggal dunia dan perkara dilanjutkan terhadap ahli warisnya.

Daya ikat terhadap ahli waris menjadi bagian penting dalam perkara ini. Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa akta di bawah tangan yang diakui memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap pihak yang menandatngannya, ahli warisnya, dan pihak yang memperoleh hak dari mereka.¹⁸ Dengan demikian, ahli waris tidak dapat begitu saja menganggap dirinya sebagai pihak ketiga yang tidak terikat karena tidak ikut menandatangani kuitansi. Setelah penjual meninggal dunia, kedudukan hukum yang berkaitan dengan hak dan kewajiban pewaris pada dasarnya beralih kepada ahli waris. Meskipun demikian, kekuatan pembuktian tersebut tetap dapat dilawan dengan bukti lain yang diajukan oleh pihak yang menyangkalnya. Dalam perkara ini, Para Tergugat hanya mengajukan tiga alat bukti surat, yaitu kutipan akta perkawinan, kutipan akta kematian, dan Akta Jual Beli Nomor 015/2009 antara pengembang dengan almarhum. Mereka juga tidak menghadirkan saksi. Ketiga bukti tersebut pada dasarnya hanya menguatkan fakta mengenai perkawinan, kematian penjual, dan asal usul tanah, bukan membuktikan bahwa uang sebesar Rp80.000.000,00 merupakan pembayaran sewa rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Para Tergugat.

Ada satu hal yang belum dibahas oleh kedua belah pihak, yaitu penerapan Pasal 1880 KUHPerdara. Ketentuan tersebut mengatur bahwa akta di bawah tangan yang tidak memiliki keterangan tanggal dari notaris dapat memperoleh tanggal pasti terhadap pihak ketiga, antara lain sejak hari meninggalnya salah satu pihak yang menandatangani akta. Dalam perkara ini, kuitansi dibuat pada 10 Februari 2019, sedangkan penjual meninggal dunia pada 19 Februari 2019. Dengan demikian, sejak tanggal 19 Februari 2019 kuitansi tersebut memperoleh tanggal pasti (*vaste dagtekening*). Keadaan ini penting karena dapat mengurangi kemungkinan dipersoalkannya tanggal kuitansi sebagai tanggal yang dibuat kemudian atau dimundurkan. Ketentuan tersebut berbeda dengan *waarmerking* oleh notaris. *Waarmerking* hanya mencatat keberadaan akta di bawah tangan dalam buku khusus notaris dan tidak mengubah kedudukannya menjadi akta autentik atau memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁹ Selain itu, penggunaan meterai perlu dibedakan dari persoalan keabsahan kuitansi. Meterai pada dasarnya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban bea meterai atas suatu dokumen, bukan menjadi syarat yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian atau akta. Oleh karena itu, dokumen yang belum dibubuhi meterai tetap dapat digunakan dan kewajiban bea meterainya dapat dipenuhi kemudian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kekuatan pembuktian kuitansi tetap memiliki batas. Meskipun telah dikategorikan sebagai akta di bawah tangan, kuitansi hanya dapat membuktikan adanya hubungan hukum jual beli dan pembayaran harga. Kuitansi tidak dengan sendirinya memindahkan hak atas tanah. Dalam hukum tanah nasional yang berlandaskan hukum adat, jual beli tanah dikenal dengan asas terang dan tunai. Sementara itu, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.²⁰ Dengan demikian, ketentuan tersebut berkaitan dengan kepentingan pendaftaran peralihan hak, bukan secara langsung menentukan sah atau tidaknya perbuatan jual beli. Hal yang sama berlaku terhadap akta PPAT yang belum didaftarkan. Akta tersebut tetap dapat menjadi bukti bahwa transaksi telah dilakukan, tetapi belum menghasilkan alat bukti pendaftaran hak atas tanah.²¹

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 593–594.

¹⁹ Rayi Kharisma Rajib dan Rouli Anita Velentina, “Kekuatan Mengikat Akta di Bawah Tangan yang di *Waarmerking*”, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 7, 2022, hlm. 1693–1705.

²⁰ Stella Defany Muslim dan Fransiscus Xavierius Arsin, “Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Hak atas Tanah yang Hendak Dibatalkan Sepihak”, *Jurnal Supremasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2023, hlm. 64.

²¹ Monica Aprilia dan Tjempaka, “Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional”, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 10, 2025, hlm. 2350–2359.

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menunjukkan bahwa akta PPAT bukan satu-satunya dasar yang mungkin digunakan dalam pendaftaran peralihan hak. Ketentuan tersebut memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan pemindahan hak berdasarkan bukti lain yang tidak dibuat oleh PPAT apabila kebenarannya dianggap cukup untuk menjamin terselenggaranya pendaftaran. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa akta PPAT merupakan persyaratan dalam proses pendaftaran, tetapi tidak secara mutlak menentukan sahnya perbuatan jual beli. Pandangan tersebut juga sejalan dengan penelitian Tuapetel dkk. yang membedakan antara keabsahan transaksi dan persyaratan pembuktian untuk pendaftaran peralihan hak.

Persoalan dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Wgp terletak pada cara Majelis Hakim memahami hubungan antara akta PPAT dan keabsahan jual beli tanah. Majelis telah menyimpulkan bahwa uang sebesar Rp12.200.000,00 merupakan pembayaran untuk pembelian tanah, bukan pembayaran sewa. Namun, Majelis kemudian menyatakan jual beli tersebut tidak sah karena tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak digunakan sebagai dasar untuk menilai keabsahan jual beli. Menurut penulis, hasil akhir putusan tersebut masih dapat dipertahankan, tetapi dengan dasar pertimbangan yang berbeda. Hal ini karena pihak yang menandatangani kuitansi bukan merupakan pemegang hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertifikat, sedangkan pemegang hak yang sebenarnya masih hidup ketika perjanjian dibuat. Dengan demikian, persoalan utamanya lebih tepat dilihat dari kewenangan pihak yang melakukan transaksi daripada semata-mata karena tidak adanya akta PPAT. Penilaian terhadap itikad baik pembeli juga seharusnya memperhatikan apakah pembeli telah memeriksa dan memastikan status pihak yang menjual serta kewenangannya atas tanah tersebut. Dengan demikian, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya bergantung pada bentuk akta, tetapi juga pada kehati-hatian pembeli dalam memastikan status dan kewenangan pihak penjual.

Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd menempatkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 pada kedudukan yang tepat. Setelah menyatakan kuitansi dan jual beli tersebut sah serta mengikat, Majelis Hakim tidak berhenti pada pengakuan tersebut. Majelis kemudian menghukum Para Tergugat untuk membuat AJB dan melakukan balik nama sertifikat. Putusan ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara pembuktian terjadinya jual beli dan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak. Pembuktian digunakan untuk menentukan apakah jual beli telah terjadi, ketentuan hukum waris menentukan beralihnya hak dan kewajiban pewaris kepada ahli waris berdasarkan Pasal 833, Pasal 1100, dan Pasal 1318 KUHPerdara, sedangkan ketentuan pendaftaran tanah mengatur bentuk yang harus ditempuh untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut.²² Dalam perkara ini, kewajiban Para Tergugat sebagai ahli waris tidak lahir dari perjanjian yang mereka buat sendiri dengan Penggugat, tetapi dari kedudukan mereka sebagai ahli waris dari penjual. Karena itu, penolakan untuk melanjutkan proses AJB lebih tepat dianalisis sebagai perbuatan melawan hukum daripada wanprestasi. Penilaian tersebut sejalan dengan pandangan bahwa dalam menjalankan suatu hubungan hukum, setiap pihak tetap harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya dan tidak bertindak dengan mengabaikan hak yang dimilikinya.²³

KESIMPULAN

Kuitansi tidak secara otomatis berkedudukan sebagai akta di bawah tangan. Kualifikasi tersebut bergantung pada terpenuhinya unsur tulisan yang ditandatangani, memuat perbuatan

²² H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 145–146.

²³ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 54.

atau hubungan hukum tertentu, dan dibuat sebagai alat bukti. Dalam kuitansi pembayaran jual beli tanah, unsur tersebut dapat dilihat terutama dari kejelasan objek dan sebab pembayaran, serta diperkuat oleh kewenangan pihak yang menandatangani dan kesesuaiannya dengan alat bukti lain. Berdasarkan ukuran tersebut, kuitansi tertanggal 10 Februari 2019 dalam Putusan Nomor 369/Pdt.G/2024/PN Mnd tepat dikualifikasikan sebagai akta di bawah tangan. Penilaian tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 102 K/Sip/1972 yang menolak anggapan bahwa setiap kuitansi otomatis merupakan akta di bawah tangan, meskipun penelitian ini menitikberatkan pada isi kuitansi, khususnya penunjukan objek dan sebab pembayaran.

Kualifikasi tersebut menjadi penting setelah tanda tangan diakui atau tidak disangkal sebagaimana Pasal 1875 juncto Pasal 1876 KUHPerdara. Dalam perkara *a quo*, kuitansi memiliki kekuatan pembuktian terhadap pihak yang menandatangani dan ahli warisnya. Namun, kekuatan pembuktian tersebut tidak serta-merta memindahkan hak atas tanah. Kuitansi membuktikan adanya hubungan hukum jual beli dan pembayaran, sedangkan peralihan hak untuk kepentingan pendaftaran tetap harus dilaksanakan melalui AJB dan pendaftaran sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, ketentuan mengenai akta PPAT harus dibedakan dari syarat sahnya hubungan jual beli itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriansa, M. Z., dkk. (2022). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat di bawah tangan. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16(2), 133-134.
- Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Arba, H. M. (2021). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2005). *Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan* (Edisi ke-2). Sinar Grafika.
- Muhammad, A. (1996). *Hukum acara perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan penelitian hukum*. PT Citra Aditya Bakti.
- Muslim, S. D., & Arsin, F. X. (2023). Penerapan asas terang dan tunai dalam jual beli hak atas tanah yang hendak dibatalkan sepihak. *Jurnal Supremasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 13(2), 64.
- Prakoso, A. (2025, 1 Agustus). *Yurisprudensi MA RI: Kedudukan kuitansi dalam pembuktian perkara perdata*. MARINews. <https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-ri-kedudukan-kuitansi-dalam-pembuktian-0sj>
- Rahmadhani, N. A., & Wahjuningati, E. (2024). Problematika peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli di bawah tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya. *Judiciary (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, 13(1), 60-61.
- Rajib, R. K., & Velentina, R. A. (2022). Kekuatan mengikat akta di bawah tangan yang di *waarmerking*. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10(7), 1693-1705.
- Sarwono. (2022). *Hukum acara perdata: Teori dan praktik*. Sinar Grafika.
- Tanoto, D., & Nurdin, A. R. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10(7), 1650-1662.
- Tuapetel, C. R., Widayani, I. D. A., & Sinaga, H. S. R. (2024). Kuitansi sebagai dokumen pembuktian jual beli tanah. *Jurnal Hukum to-ra*, 10(Special Issue), 203-212.
- Winandra, D., & Tanawijaya, H. (2020). Penerapan asas terang dan tunai dalam jual beli tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(2), 5.