

TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KWITANSI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 412/Pdt. G/2021/PN Mks)

Irfan ¹⁾, Emir Syarif Fatahillah Pakpahan ²⁾

Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia ^{1,2)}

Corresponding Author:

irfan.i32880320@gmail.com ¹⁾

History:

Received: 25 Januari 2024

Revised : 10 Maret 2024

Accepted: 30 Mei 2024

Published: 31 Mei 2024

Publisher: Fakultas Hukum Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

Attribution-NonCommercial-ShareAlikeCCBY-NC-SA



Abstrak

Penelitian ini menginvestigasi validitas hukum kwitansi sebagai bukti pembayaran yang sah dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat, tanpa melalui proses akta PPAT. Peneliti berharap agar setiap individu yang terlibat dalam peralihan hak, seperti jual beli tanah, mematuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Hukum Tanah Indonesia. Kehadiran akta otentik merupakan salah satu persyaratan penting dalam proses jual beli tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna menciptakan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa properti di masa mendatang. Metode penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menegaskan bahwa putusan Hakim dalam Putusan Nomor 412/Pdt. G/2021/PN Mks sudah tepat, di mana kwitansi sebagai bukti transaksi jual beli memenuhi prinsip terang tunai karena didukung oleh saksi-saksi yang relevan. Oleh karena itu, transaksi jual beli hak atas tanah tersebut tetap sah.

Kata Kunci: Alat Bukti, Kwitansi, Transaksi Jual Beli Tanah

Abstract

This research investigates the legal validity of receipts as valid proof of payment in buying and selling transactions for uncertified land rights, without going through the PPAT deed process. Researchers hope that every individual involved in the transfer of rights, such as buying and selling land, complies with the provisions stipulated by the Indonesian Land Law. The presence of an authentic deed is one of the important requirements in the land buying and selling process in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, in order to create legal certainty and prevent property disputes from arising in the future. This research method adopts a normative juridical approach. The research results confirm that the Judge's decision in Decision Number 412/Pdt. G/2021/PN Mks is correct, where the receipt as proof of the sale and purchase transaction fulfills the clear cash principle because it is supported by relevant witnesses. Therefore, the sale and purchase transaction of land rights remains valid.

Keywords: Evidence, Receipts, Land Sale and Purchase Transactions

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang memiliki peran penting dalam mencapai kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan manusia itu sendiri (Hafidah, Zulaeha, and Ariyani 2017). Dalam hukum

tanah, istilah "tanah" memiliki makna yuridis yang telah ditetapkan secara resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa "tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang adalah permukaan bumi, di mana berbagai hak atas tanah ditentukan berdasarkan hak menguasai yang berasal dari negara." Oleh karena itu, dalam konteks yuridis, tanah merujuk pada permukaan bumi. Definisi lain mengenai tanah secara yuridis dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA, yang menyatakan bahwa "dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, juga termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang terletak di bawah air."

Pengaturan tentang penguasaan atas tanah di Indonesia dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3), yang menyatakan bahwa "Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Hal ini tidak mengindikasikan bahwa rakyat tidak memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok. Namun, negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan tanah secara nasional di Indonesia. Pemerintah telah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur tentang pertanahan dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA diterbitkan pada tanggal 24 September 1960 dengan tujuan memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara terkait tanah. Dengan disahkannya UUPA, berakhirilah masa dualisme hukum mengenai pertanahan yang bersifat feodal dan kolonial, di mana terdapat perbedaan dalam pengaturan tanah berdasarkan hak adat dan hak barat.

Pemindahan kepemilikan atas tanah dapat terjadi karena dua faktor, yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Dalam konteks perbuatan hukum, kepemilikan atas tanah akan berpindah tangan ketika ada intervensi atau tindakan dari pihak-pihak terkait. Jual beli, pertukaran, pemberian hadiah, penyertaan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama merupakan contoh tindakan hukum yang mengakibatkan peralihan kepemilikan atas tanah. Sedangkan, peralihan kepemilikan atas tanah karena peristiwa hukum merujuk pada situasi di mana hak atas tanah berpindah karena kematian seseorang.

Transaksi jual beli merupakan metode yang lazim digunakan oleh masyarakat Indonesia dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Konsep jual beli tanah yang umumnya berlaku diatur dalam hukum perdata (*Privaatrecht*). Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak menyanggupi untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lainnya menyanggupi untuk membayar harga yang telah disepakati. Dengan demikian, transaksi jual beli melibatkan dua subjek hukum, yakni penjual dan pembeli. Penjual bertindak sebagai pihak yang menyerahkan barang, sedangkan pembeli merupakan pihak yang membayar dan menerima barang dari penjual. Sesuai dengan prinsip saling memenuhi, penjual menerima uang dan pembeli menerima barang sesuai

dengan kesepakatan yang telah dibuat. Karena itu, setiap pihak, baik penjual maupun pembeli, memiliki tanggung jawab dan hak yang harus dipenuhi.

UUPA mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960. Dengan diberlakukannya UUPA, praktik jual beli tanah tidak lagi dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara langsung, tetapi harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) jika di suatu daerah Kecamatan belum ada PPAT yang ditetapkan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, eksistensi atau keberadaan PPAT dapat dilihat dalam Pasal 5, Pasal 6, dan Pasal 7. Pasal 5 menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pasal 6 ayat (1) menjelaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan tertentu yang diatur oleh Peraturan Pemerintah atau perundang-undangan yang bersangkutan yang ditugaskan kepada pejabat lain. Pasal 7 ayat (2) menyatakan bahwa untuk desa-desa yang berada di wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

Dalam masyarakat, terutama di pedesaan, modal kepercayaan memainkan peran penting dalam proses jual beli tanah, di mana akta jual beli tidak lagi menjadi hal yang esensial. Transaksi jual beli hak atas tanah dapat terjadi hanya berdasarkan kepercayaan dan kesepakatan para pihak. Salah satu bukti terjadinya peralihan hak milik atas tanah adalah kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan saksi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan hukum kwitansi sebagai bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas tanah yang bersertifikat.

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif, yang merupakan upaya ilmiah untuk menemukan berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya (Purwati 2020). Pendekatan ini dibangun atas dasar objek hukum itu sendiri, yang meliputi keputusan pengadilan dan literatur-literatur yang relevan dengan topik yang dibahas. Metode penelitiannya merupakan analisis yuridis terhadap norma-norma hukum yang terkait dengan topik tertentu, terutama dalam konteks penyelesaian perkara perdata.

B. Sumber Bahan Baku

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat, seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan yang terkait dengan isu yang dibahas.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini melibatkan studi kepustakaan (library research) dan penelitian lapangan langsung. Prosedur pengumpulan data ini mencakup pengkajian bahan pustaka yang telah didokumentasikan sebelumnya, sehingga tidak perlu mengumpulkan data langsung dari masyarakat.

Penelitian langsung dengan studi lapangan dalam penelitian ini dilakukan untuk melengkapi apa yang tidak ditemukan dalam studi kepustakaan, sehingga tetap menjadi bahan hukum primer.

D. Analisis Data

Analisis hukum dalam konteks dogmatika hukum adalah sebuah aktivitas intelektual yang bertujuan untuk menguraikan norma-norma hukum agar isi dari suatu kaidah hukum dapat dipahami. Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang digunakan untuk menganalisis norma-norma hukum adalah logika dan bahasa. Oleh karena itu, dalam dogmatika hukum tidak umum digunakan istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. Jadi, tujuan melakukan analisis hukum adalah untuk mengungkapkan isi norma hukum sehingga dapat diketahui.

- a) Kaidah-kaidah hukum yang berisikan suruhan (gebod),
- b) Kaidah-kaidah hukum yang berisikan larangan (verbod) atau,
- c) Kaidah-kaidah hukum yang berisikan kebolehan (mogen)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Konsepsi Kepastian Hukum Atas Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata, jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian/perikatan yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Pasal 1457 menyatakan bahwa "Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan." Hak milik yang berpindah kepada pihak lain dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, di mana "beralih" terjadi bukan karena perbuatan hukum (tidak disengaja) seperti dalam kasus pewarisan, sedangkan "dialihkan" menunjukkan adanya kesengajaan melalui suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, atau inbreng kepada pihak lain. Salah satu bentuk peralihan hak ini adalah jual beli tanah.

Objek dalam transaksi ini adalah tanah, di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli, yang kemudian membayar harga yang telah disepakati sebelumnya. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, salah satu sifat penting dari jual beli adalah sifat "obligatoir." Ini berarti bahwa perjanjian jual beli tidak serta merta memindahkan hak milik; ia hanya menciptakan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Pembeli memperoleh hak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini jelas terlihat dalam Pasal 1459 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah

kepada pembeli sampai penyerahannya dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, seperti adanya akta otentik (sertifikat) yang telah dibalik nama di Kantor Badan Pertanahan atas nama pembeli. Sertifikat yang telah dibalik nama inilah yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari dua bagian: perjanjian jual beli dan penyerahan hak, yang masing-masing berdiri sendiri. Oleh karena itu, meskipun perjanjian jual beli telah diselesaikan dengan akta notaris, jika penyerahan hak belum dilakukan, maka status kepemilikan tanah masih tetap milik penjual. Hal ini berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, di mana jual beli tidak hanya merupakan perjanjian obligator yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Dalam hukum adat, jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga sifat, yaitu:

- a) Harus bersifat tunai, artinya harga yang telah disepakati dibayarkan sepenuhnya pada saat transaksi jual beli berlangsung.
- b) Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek transaksi hukum.
- c) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, akta tersebut menunjukkan secara jelas dan berfungsi sebagai bukti bahwa perbuatan hukum tersebut telah dilakukan.

Jual beli tanah harus memiliki kepastian hukum yang final saat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi semua persyaratan formal dan substansial. Persyaratan formal melibatkan kelengkapan dokumen-dokumen yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah, sedangkan persyaratan substansial berhubungan dengan pembayaran penuh dari harga yang disepakati untuk transaksi tersebut oleh pembeli.

Tanah yang diperjualbelikan adalah aset tetap, sehingga transaksi jual belinya tidak dapat dilakukan hanya dengan kuitansi. Hal ini karena penggunaan kuitansi saja berisiko menimbulkan sengketa di masa mendatang. Kuitansi hanya berfungsi sebagai bukti pembayaran antara para pihak dan merupakan surat di bawah tangan yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak sendiri, bukan di depan pejabat yang berwenang.

Beberapa faktor yang menyebabkan transaksi pembelian tanah sering dilakukan tanpa melibatkan PPAT antara lain:

- a) Kurangnya pemahaman atau bahkan ketidaktahuan dari para pelaku transaksi, baik penjual maupun pembeli tanah, mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
- b) Rasa saling percaya antara penjual dan pembeli yang mengakibatkan mereka tidak memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sebagai penjual dan pembeli tanah;
- c) Tanah yang menjadi objek jual beli belum dikonvensi;

- d) Belum memiliki dana untuk proses peralihan hak atau bahkan untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- e) Jenis tanah yang dibeli masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), dan karena yang dibeli hanya sebagian, maka status tanah tersebut harus diubah terlebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;
- f) Tanah yang dibeli masih berupa tanah pertanian, sementara pembeli tinggal di luar kecamatan, kabupaten, atau provinsi tempat tanah tersebut berada. Oleh karena itu, proses perpindahan penduduk pembeli perlu dilakukan agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente. Dalam situasi seperti ini, seringkali diajukan permohonan untuk mengubah jenis tanah menjadi tanah perumahan terlebih dahulu.
- g) Untuk memudahkan proses peralihan hak karena pemilik tanah telah meninggal dunia, sementara jumlah ahli waris cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah lanjut usia dan tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Berdasarkan konsep alat bukti, kuitansi termasuk dalam kategori alat bukti tulisan sesuai dengan Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 KUHPerdara, yang merupakan surat di bawah tangan yang dibuat khusus untuk suatu pernyataan. Surat di bawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian jika tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Sebaiknya, dalam jual beli tanah, selain menggunakan kuitansi, para pihak juga membuat perjanjian tertulis. Kedudukan hukum jual beli tanah akan lebih kuat jika dilakukan di hadapan PPAT, sehingga tindakan hukum tersebut menghasilkan akta otentik yang merupakan bukti yang mengikat dan akan dianggap benar serta dipercaya oleh hakim jika terjadi sengketa di kemudian hari.

B. Akibat Hukum Kwitansi Jual Beli Tanah Dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Pada studi kasus Nomor 412/Pdt.G/2021/PN.Mks, penggugat menginginkan pengesahan jual beli tanah dan bangunan rumah semi permanen yang dilakukan pada tahun 1998 di Kelurahan Sinrijala, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Penggugat juga meminta panitera untuk mengirimkan salinan putusan kepada kantor pertanahan Kota Makassar agar Ibu Nurlina, sebagai penggugat/pemilik tanah, dapat meregistrasikan tanah miliknya sesuai dengan syarat hukum yang berlaku. Suatu perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Namun, terkadang salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya, sehingga merugikan pihak lainnya. Dalam situasi seperti ini, pihak yang tidak memenuhi kewajiban dianggap melakukan wanprestasi.

Ibu Nurlina, sebagai penggugat, mengajukan gugatan terhadap Bapak Darman Bin Machmud karena penjualan sebuah tanah pada tahun 1998 yang masih menjadi milik Tergugat 1. Perkara ini terdaftar dalam Nomor 412/Pdt.G/2021/PN.Mks. Gugatan didasarkan pada transaksi jual beli yang

dilakukan oleh penggugat, yang didukung oleh sebuah kwitansi penerimaan uang dari saudari Nurlina (penggugat) kepada saudara Darman Machmud (tergugat), yang disaksikan oleh isterinya, Nurmiah Binti Launty, dengan nilai Rp 30.000.000,- pada tanggal 14 September 1998. Pada persidangan, Tergugat 1 tidak hadir atau mengirim perwakilan. Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20556, yang mencakup tanah seluas 216 M2 di Kelurahan Sinjala, dan Surat Ukur Nomor: 2980 tahun 1987, yang disebut sebagai bukti P-1. Bukti lain adalah fotokopi asli kwitansi tanda penerimaan uang dari Nurlina kepada Bapak Darman Machmud, dengan persetujuan dan tanda tangan dari Nurmiah Binti Launty, yang disebut sebagai bukti P-2.

Berdasarkan putusan hakim dalam perkara dengan Nomor 412/Pdt.G/2021/PN.Mks, tuntutan penggugat telah dikabulkan secara keseluruhan dengan verstek. Putusan ini diberlakukan terhadap pihak tergugat karena tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah, yang disebut sebagai verstek. Ketidakhadiran dan ketiadaan perwakilan dari pihak tergugat tanpa alasan yang sah sesuai dengan pasal 125 ayat (1) dan pasal 126. Keputusan hakim mengenai putusan verstek dianggap benar, karena pihak tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sebagaimana disebutkan dalam catatan panggilan untuk sidang pada tanggal 3 Desember 2021, 13 Desember 2021, 11 Januari 2022, 9 Februari 2022, 18 Maret 2022, dan 29 Maret 2022.

Undang-undang Pokok Agraria membentuk sistem hukum tanah yang merujuk pada hukum adat, meskipun tidak secara spesifik mengatur tentang transaksi jual beli. Hal ini mengartikan bahwa jual beli tanah menurut hukum tanah nasional dapat diinterpretasikan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat. Sifat-sifat hukum adat, menurut F.D. Hollemann, mencakup unsur magis religius, komunal, konkret, dan tunai. Dalam pandangan hukum adat, jual beli tanah adalah pemindahan hak yang harus memenuhi tiga sifat ini:

- a) Sifat tunai menyatakan bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya terjadi secara bersamaan.
- b) Sifat riil adalah pelaksanaan transaksi melalui pembuatan akta jual beli, bukan hanya dengan perjanjian lisan, sesuai dengan Putusan MA Nomor 271/K/Sip/1956 dan Nomor 840/K/SIP/1971.
- c) Sifat terang adalah pelaksanaan transaksi di hadapan pihak yang berwenang, seperti yang terjadi dalam hukum adat dengan disaksikan oleh Kepala Desa.

Transaksi jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT tetap dianggap sah karena UUPA mengacu pada hukum adat. Dalam hukum adat, sistem yang diterapkan adalah sistem konkret atau riil. Meskipun begitu, untuk memastikan kepastian hukum dalam peralihan tanah, secara hukum tanah yang telah dibeli belum memiliki bukti peralihan hak yang sah karena tidak dibuat di hadapan PPAT, meskipun tanah tersebut telah diserahkan kepada pembeli.

Pemindahan hak dimulai dari transaksi jual beli yang melibatkan proses pemindahan hak milik dengan uang sebagai ukurannya. Namun, di tengah-tengah kehidupan sehari-hari, masih banyak terjadi transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli dilakukan secara informal, tanpa melibatkan pejabat pembuat akta tanah. Umumnya, transaksi semacam ini didokumentasikan dengan menggunakan kwitansi sebagai bukti terjadinya jual beli.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya dalam perkara 412/Pdt.G/2021/PN.Mks, Hakim menyimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah perkarangan yang dilakukan pada tahun 1998 sah. Keputusan ini didasarkan pada fakta bahwa transaksi jual beli yang dilakukan secara informal diperbolehkan jika memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta memenuhi persyaratan material yang bersifat tunai, terang, dan riil. Penggugat dapat membuktikan klaimnya dengan mengajukan bukti berupa fotokopi asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20556, luas tanah 216 M², Surat Ukur Nomor: 2980 tahun 1987, yang juga telah memenuhi syarat tunai, terang, dan riil, yang didukung oleh kwitansi tanggal 14 September 1998 yang juga disaksikan oleh istri Tergugat, Nurmiah Binti Launty.

Hakim juga mempertimbangkan bahwa dalam persidangan, Penggugat memanggil beberapa saksi. Para saksi tersebut, antara lain Arisal Jamaludin yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli rumah semi permanen pada tahun 1998 dan sering datang ke rumah tersebut setiap kali ke Makassar, serta Hamsina yang mengetahui bahwa Penggugat telah membeli tanah dan rumah semi permanen.

Akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat oleh para pihak tanpa kehadiran pejabat yang berwenang, seperti PPAT. Kekuatan mengikat antara penjual dan pembeli dalam akta di bawah tangan sama dengan akta otentik. Ini berarti bahwa perbuatan hukum tersebut sah, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang dan didasarkan pada kesepakatan, sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara. Namun, kwitansi tidak memiliki kekuatan hukum tanpa adanya akta PPAT. Oleh karena itu, penggugat meminta kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar untuk mengirimkan salinan putusan kepada Kantor Pertanahan Kota Makassar agar dapat dicatatkan dalam daftar registrasi yang sesuai.

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan dalam suatu perjanjian dapat mengakibatkan kerugian dan sanksi, termasuk pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan biaya perkara jika perkara tersebut sudah diajukan ke pengadilan. Setelah mempertimbangkan hal ini, pada tanggal 09 Juni 2022, hakim membuat keputusan bahwa:

- a) Mengumumkan bahwa Tergugat, yang secara sah telah dipanggil untuk hadir dalam persidangan, tidak menghadiri persidangan.
- b) Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;

- c) Mengonfirmasi keabsahan transaksi jual beli tanah perkarangan yang terjadi pada tahun 1998. Menetapkan bahwa Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.270.000,00.

SIMPULAN

Keputusan pengadilan disetujui berdasarkan verstek karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa memberikan alasan yang sah. Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 412/Pdt.G/2021/PN.Mks menerima dan menyetujui semua tuntutan Penggugat dengan pertimbangan bukti tertulis berupa kwitansi dan kesaksian saksi yang diajukan oleh Penggugat. Kwitansi dianggap sebagai bukti tertulis atau akta di bawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrianeddy, R, 2017, Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Bandung.
- Arivan Amir, “Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah PErtaMa Kali”, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Vol. 8, No 1 Mei 2019, h. 53,
- Bhim Prakoso, 2014, Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, h.1
- Boedi Harsono, 2002. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, h. 317.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 2004. h. 18
- Boedi Harsono, op.cit., h. 1.
- Desi, S.P.R & Fajri, M,M,P, 2022, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN SBY). Jurnal Unpak.ac.id, Vol. 08. No. 04. H 110-111
- F. E. Yunita, “Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat,” vol. 7, no. 2, pp. 44–68, 2018.
- Hafidah, Noor, Mulyani Zulaeha, and Lies Ariyani. 2017. “Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Perlindungan Hak Masyarakat Atas Pangan Studi Di Kabupaten Banjar.” *Badamai Law Journal* 2(1): 173–86.
- Ibrahim, Johhny, Teori dan Metodologi penelitian hukm Normatif, Surabaya: Bayumedia publishing, 2005.
- Irza Legista, 2021. Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Rangat Kelas II, JOM Fakultas Hukum Volume VIII No. 2, h 9
- J. Andy Hartanto, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, h. 46

- K. Wantjik Saleh, 1982, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 7
- Legista, Irza., 2021, Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II, Pekanbaru, JOM Fakultas Hukum, VIII, Hal 3.
- M. Ariesnita, “Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas Tesis,” 2018, [Online]. Available: http://103.195.142.59/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/MjM5MDdlNGUwOGM4YzA1NDhhYzI2MzA5NDgxNzEwMGlzMzAyYzE0ZA==.pdf.
- Prancisca Romana Dwi Hastuti, 2015, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)”, Jurnal Repertorium ISSN:2355-2646, Vol. II, No. 2., h 120.
- Purwati, Ani. 2020. “Metode Penelitian Hukum Teori & Praktek.”
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2014, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 366.
- R. Subekti, 1995 Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, H.80.
- Suryohadibroto Imam Prayoga, Djoko Prakoso. (2010). Surat Berharga Alat Pembayaran dalam Masyarakat Moderen. Jakarta: PT Bina Aksara
- Taufik, H & Yulia, T., T, 2022, Tinjauan Yuridis Tanah dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris, Jurnal AFoSJ-LAS, Vol. 2 No. 2 hal 403.