



Irfan<sup>1</sup>  
 Emir Syarif Fatahillah  
 Pakpahan<sup>2</sup>

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

### Abstrak

Penelitian ini meneliti tentang kekuatan hukum kwitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas tanah dimana akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat, dengan menggunakan kwitansi dalam jual beli tanpa adanya akta PPAT. Peneliti berharap agar setiap orang yang melakukan suatu perbuatan pemindahan hak baik itu jual beli atau peralihan hak yang lainnya harus sesuai dengan kekuatan yang berlaku sebagaimana Hukum Tanah Indonesia mengaturnya. Adanya akta otentik merupakan salah satu syarat yang harus terpenuhi dalam proses terjadinya jual beli tanah sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini dilakukan agar terciptanya kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa atas tanah dikemudian hari oleh pihak ketiga. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Hakim dalam Putusan Nomor 412/Pdt. G/2021/PN Mks telah sesuai dalam menerapkan putusan dimana bukti kwitansi dalam jual beli telah memenuhi asas terang tunai dimana memiliki saksi dalam transaksi. Sehingga jual beli hak atas tanah tetaplah sah.

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

### Abstract

This research examines the legal force of receipts as valid evidence of payment in the process of buying and selling land rights where the legal consequences of buying and selling land rights that have not been certified, using receipts in buying and selling without a PPAT deed. Researchers hope that every person who performs an act of transferring rights, whether it is buying and selling or transferring other rights, must be in accordance with the applicable authorities as Indonesian Land Law regulates it. The existence of an authentic deed is one of the conditions that must be met in the process of buying and selling land as referred to by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This is done in order to create legal certainty and prevent disputes over land in the future by third parties. This research method uses a normative juridical approach. The results of this study indicate that the Judge in Decision Number 412/Pdt. G/2021/PN Mks has been appropriate in applying the decision where the receipt evidence in the sale and purchase has fulfilled the principle of cash light where there are witnesses in the transaction. So that the sale and purchase of land rights remains valid.

**Keywords:** Evidence, Receipt, Land Sale and Purchase Transaction

### PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar dan memiliki peranan penting untuk memenuhi kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan bagi manusia itu sendiri. Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti Yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi Batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa “Dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang adalah tanah dimana atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi ” Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Pengertian lainnya terhadap tanah secara yuridis tertera pada Pasal 1 ayat (4)

<sup>1,2)</sup> Fakultas Hukum, Universitas Prima Indonesia  
 email: irfan.i32880320@gmail.com

UUPA, yang berbunyi: “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”

Penguasaan atas tanah di Negara Indonesia di atur dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat menurut hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia. Pemerintah telah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaga Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaga Negara Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA lahir pada tanggal 24 September 1960. UUPA diterbitkan dengan tujuan untuk memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negaranya. Oleh karena disahkannya UUPA maka berakhirilah masa Dualisme hukum mengenai pertanahan yang bersifat feodal dan kolonial yang dikenal tanah dengan hak adat dan tanah dengan hak barat.

Peralihan dari pemilik akan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Berdasarkan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah akan terjadi apabila dilakukan oleh para pihak. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang.

Jual beli adalah cara yang umum dilakukan oleh masyarakat di Indonesia atas peralihan hak atas tanah. Konsep jual beli tanah yang berlaku secara umum diatur dalam hukum perdata (Privaatrecht). Menurut Pasal 1457 KUH Perdata “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan dari rumusan tentang jual beli diatas maka proses jual beli melibatkan dua subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. Penjual adalah selaku pihak yang menyerahkan barang, sedangkan pembeli adalah pihak yang membayar dan menerima barang dari penjual. Berdasarkan unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau disetujui bersama. Oleh karena itu dari masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dituntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.

24 september 1960 merupakan tanggal sahnya ketentuan UUPA, berlakunya ketentuan UUPA maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa dibawah tangan, melainkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT.

Adapun tahapan Menurut PP No. 24 Tahun 1997 eksistensi atau keberadaan mengenai PPAT dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7. Pasal 5 berbunyi bahwa; “pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) “Pada pasal 5 dimana tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, hal ini di ajukan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah terkecuali kegiatan- kegiatan tertentu yang di atur oleh Peraturan Pemerintah atau Perundang-undangan yang bersangkutan dimana ditugaskan kepada pejabat lain:.. Selanjutnya dalam pasal 7 ayat (2) “Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

Pada masyarakat sendiri modal kepercayaan dapat terjadinya suatu proses jual beli tanah, terkhusus masyarakat pedesaan, sehingga akta jual beli bukan lagi menjadi hal yang penting. Dengan hanya berdasarkan kepercayaan tersebut dan kesepakatan para pihak maka transaksi jual beli hak atas tanah dapat dilakukan, dimana bukti bahwa kedua belah pihak telah terjadi peralihan hak milik atas tanah adalah dengan adanya kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan para saksi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa

kekuatan hukum kwitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas sertipikat.

## **METODE**

### **Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yang termasuk penelitian hukum normative, yaitu penelitian ilmiah untuk menemukan berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya, yang dibangun berdasarkan objek hukum itu sendiri (Johny Ibrahim, 2005). Penelitian hukum normative merupakan objek kajian yang meliputi keputusan pengadilan, serta literatur-literatur yang berhubungan dengan pokok bahasan. Tipe penelitian hukumnya adalah analisis yuridis dari norma- norma hukum yang berkaitan dengan pokok bahasan terutama dalam proses penyelesaian perkara perdata.

### **Sumber Bahan Baku**

Bahan baku yang digunakan dalam penelitian ini, bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data untuk penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (library research) dan penelitian langsung di lapangan. Teknik prosedur pengumpulan atau penggalian data merupakan studi kepustakaan Data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung ke Masyarakat adalah data kepustakaan.

Sedangkan penelitian langsung dengan studi lapangan pada penelitian ini dilakukan untuk melengkapi apa yang dilakukan dalam studi penyelidikan yang takada dalam perpustakaan (tetap menjadi bahan hukum primer).

### **Analisis Data**

Analisis hukum dalam pengertian dogmatika hukum adalah suatu aktivitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui. Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma- norma hukum adalah logika dan bahasa. Oleh karena itu, dalam Dogmatika Hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis KUantitatif. Jadi, tujuan melakukan analisis hukum adalah untuk dapat mengungkapkan kandungan 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**

### **Konsepsi Kepastian Hukum Atas Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah**

Jual beli menurut Hukum Perdata adalah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Berdasarkan Pasal 1457 yang berbunyi: “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Beralihnya hak milik kepada pihak lain hal ini dijelaskan pada Pasal 20 ayat (2) UUPA, dimana kata beralih terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan) contohnya diwariskan, sedangkan kata dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual beli tanah.

Objeknya merupakan tanah dimana jual beli akan terjadi yang mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah tersebut ke pihak pembeli dengan membayar harga yang sudah disepakati sebelumnya. Menurut sistem Kitab Undang- Undang Hukum Perdata terdapat salah satu sifat yang penting dari jual beli yaitu bahwa perjanjian jual

beli itu hanya “Obligatoir” artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini terlihat jelas dari Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli. selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan) seperti adanya akta otentik (sertifikat) yang telah dibalik nama Kantor Badan Pertahanan keatas nama pembeli, sehingga sertifikat yang telah balik nama keatas nama pembeli tersebut yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut sudah dialihkan ke pihak lain yang dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal pertama telah selesai dengan akta notaris, tetapi hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap menjadi hak milik penjual. Berbeda dengan jual beli yang berlaku menurut hukum tanah nasional yang bersumber berdasarkan hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Jual beli tanah harus bersifat final dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana telah memenuhi syarat formil maupun materiilnya. Untuk syarat formil yaitu telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan untuk syarat materil adalah dipenuhinya harga yang telah ditentukan dari jual beli tersebut yang telah dibayar secara lunas oleh pihak pembeli.

Tanah yang diperjual belikan merupakan benda tetap, sehingga transaksi tidak bisa hanya sekedar kuitansi, dikarenakan hal tersebut rawan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Kuitansi merupakan bukti pembayaran antara para pihak, kuitansi juga disebut sebagai surat di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sendiri, bukan dihadapan pejabat yang berwenang.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembeli tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:

1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
2. Saling percaya antara penjual dan pembeli sehingga tidak memenuhi atas hak- hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
3. Tanah yang menjadi objek jual beli belum dikonvensi;
4. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya Sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;
6. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau provinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu;

7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

Berdasarkan konsep alat bukti, kedudukan kwitansi termasuk ke dalam alat bukti tulisan sebagaimana Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 KUHPerdara, yang berupa surat dibawah tangan yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pernyataan. Surat dibawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Alangkah baiknya para pihak melakukan jual beli tanah dengan kuitansi disertai perjanjian tertulis atau juga semakin kuat kedudukannya dengan jual beli tanah di hadapan PPAT, sehingga perbuatan hukum tersebut memiliki akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang akan dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim jika dikemudian hari terjadi sengketa.

#### **Akibat Hukum Kwitansi Jual Beli Tanah Dalam Konsepsi Kepastian Hukum**

Pada studi kasus pada Nomor 412/Pdt.G/2021/PN.Mks penggugat menginginkan sahnya jual beli tanah dan bangunan rumah semi permanen yang dilakukan pada tahun 1998 terletak di Kelurahan Sinrijala, Kecamatan Panakukang, Kota Makasar Provinsi Sulawesi Selatan, dan meminta panitra untuk mengirimkan Salinan Putusan kepada kantor pertanahan Kota Makasar agar ibu Nurlina selaku 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 serta memenuhi hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan serta memenuhi isi dalam perjanjian jual beli, tetapi adakalanya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ingkar janji terhadap perjanjian yang telah mereka sepakati sehingga merugikan pihak lainnya, maka dari itu dikatakan pihak yang telah mereka sepakati sehingga merugikan pihak lainnya, maka dari itu dikatakan pihak yang ingkar janji telah melakukan wanprestasi.

Penggugat/ibu Nurlina menggugat bapak Darman Bin Machmud dikarenakan jual beli pada tahun 1998 atas sebidang tanah masih menjadi hak milik Tergugat 1. Perkara ini terdaftar pada Nomor 412/Pdt.G/2021/PN.Mks berdasarkan tinjauan kasus jual beli yang dilakukan penggugat atas bukti selebar kwitansi penerimaan uang dari saudari NURLINA (Penggugat), kepada saudara Darman Machmud (Tergugat), disaksikan oleh isterinya Nurmiah Binti Launty sebesar Rp 30.000.000,- tertanggal 14 september 1998, kemudian setelah dilakukan persidangan pihak Tergugat 1 sempat tidak menghadiri atau mengutus perwakilan diri kepersidangan. Dan menimbang bahwa penggugat telah mengajukan bukti surat berupa 1. Fotocopy Asli SHM Nomor: 20556, Kelurahan Sinjala Luas 216 M2, Surat Ukur Nomor : 2980 tahun 1987 yang disebutkan sebagai bukti P-1, 2. Fotocopy Asli Kwitansi tanda penerimaan uang dari Nulina kepada Bapak Darman Machmud, turut pula hadir dan menyetujui isteri Nurmiah Binti Launty, serta ikut menandatangani Kwitansi tersebut, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2.

Berdasarkan hasil Putusan Hakim dengan Nomor Perkara 412/Pdt.G/2021/PN.Mks yang mengabulkan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek. Putusan yang dijatuhkan kepada pihak tergugat karena tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut disebut dengan verstek. Ketidakhadiran dan mengirimkan perwakilan dari pihak tergugat untuk memenuhi panggilan tersebut tanpa alasan yang sah, sesuai dalam pasal 125 ayat (1) dan pasal 126, keputusan hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan verstek sudah benar hal ini dikarenakan para Tergugat tidak turut hadir meskipun telah di panggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan untuk siding tanggal 3 Desember 2021, 13 Desember 2021, 11 Januari 2022, 9 Februari 2022, 18 Maret 2022, dan 29 Maret 2022.

Undang- undang Pokok Agraria menciptakan unifikasi hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat, walaupun undang- undang Pokok Agraria tidak mengatur secara khusus terkait jual beli, dapat ditafsirkan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional berdasarkan pada hukum adat. Sifat dari hukum adat itu sendiri menurut F.D Hollemann terdiri dari magis religious, komunal, konkret dan tunai. Pengertian jual beli tanah lainnya, menurut hukum adat merupakan pemindahan hak, yang harus memenuhi 3 sifat yaitu:

1. Sifat Tunai yaitu bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama

2. Sifat Rill yaitu dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, tidak cukup dengan hanya secara lisan sesuai Putusan MA Nomor 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/SIP/1971
3. Sifat Terang yaitu dilaksanakan dihadapan Pihak yang berwenang, seperti dalam hukum adat disaksikan oleh Kepala Desa

Jual beli yang tidak dilakukan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang digunakan adalah sistem konkret/kontan/nyata/riil. Namun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam peralihan tanah, maka secara normatif tanah yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan karena tidak dibuat dihadapan PPAT meskipun tanah sudah diserahkan kepada pihak pembeli.

Timbulnya pemindahan hak didasarkan dari kegiatan jual beli yang timbul dari suatu proses pemindahan hak milik yang menggunakan uang sebagai alat ukurnya tersebut. Akan tetapi, tidak dapat lagi kita pungkiri ditengah kehidupan Masyarakat sehari- hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli melakukannya dengan cara dibawah tangan yang hal tersebut tidak dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Biasanya perbuatan hukum tersebut dengan menggunakan selebaran kwitansi yang sebagai pembuktian bahwa terjadi jual beli.

Berdasarkan penjelasan diatas untuk perkara 412/Pdt.G/2021/PN.Mks Hakim Memutuskan bahwa sahnya jual beli tanah perkarangan yang dilakukan pada tahun 1998, hal ini benar adanya karena jual beli yang dilakukan dibawah tangan diperbolehkan bilamana telah memenuhi syarat yang ada pada Pasal 1320 KUHPdata dan memenuhi syarat material yang bersifat tunai, terang dan rill, dimana Penggugat dapat membuktikan dalil- dalil dengan mengajukan bukti surat Fotocopy Asli dari SHM Nomor: 20556, Kelurahan SInjala Luas 216 M2 Surat Ukuran Nomor : 2980 tahun 1987, dan telah bersifat tunai, terang dan rill yang di buktikan dengan bukti kwitansi 14 September 1998 yang disaksikan pula oleh isteri Tergugat NURMIAH Binti LAUNTY.

Hakim juga menimbang dalam persidangan Penggugat menghadirkan saksi- saksi, dimana para saksi dalam persidangan menyatakan; Arisal Jamaludin yang menyatakan Penggugat telah membeli pada tahun 1998 rumah semi permanen dan selalu datang ke rumah tersebut setiap ke Makassar; Hamsina juga mengetahui jika Penggugat telah membeli tanah dan rumah semi permanen.

Akta dibawah tangan adalah suatu akta yang telah dibuat para pihak yang membuatnya tanpa adanya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau bisa disebut PPAT. Kekuatan mengikat antara pihak penjual dan pembeli dalam akta dibawah tangan sama halnya dengan akta otentik. Maksudnya dari hal tersebut bahwasannya diperbolehkan berdasarkan kesepakatan dan tidak bertentangan dengan undang- undang sehingga perbuatan hukum tersebut memanglah sah sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata. Tetapi kwitansi memang tidak dapat digunakan sebagai kekuatan hukum tanpa akta PPAT oleh karena itu penggugat meminta untuk Panitera Pengadilan Negeri Makassar untuk mengirimkan Salinan putusan ini kepada Kantor Pertanahan Kota Makasar agar dapat dicatatkan dalam daftar registrasi yang tersedia untuk itu.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, adanya kesalahan kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan membayar perkara apabila perkara tersebut telah diajukan kepada pengadilan. Setelah menimbang pada tanggal 09 juni 2022 hakim memutuskan bahwa:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan patut tidak hadir dipersidangan;
2. Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan sahnya jual beli tanah perkarangan yang dilakukan pada tahun 1998 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) tersebut; Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.270.000,00 (Dua juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah).

## **SIMPULAN**

Bahwa hasil putusan disahkan berdasarkan verstek dikarenakan tergugat tidak menghadiri persidangan tanpa memberi alasan yang sah. Perkara Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 412/Pdt.G/2021/PN.Mks menerima dan mengabulkan gugatan pengugat untuk seluruhnya

