



## KEKUATAN HUKUM KWITANSI SEBAGAI BUKTI JUAL BELI BAWAH TANGAN ATAS SEBIDANG TANAH DALAM PUTUSAN NOMOR 135/PDT.G/2021/PN.PBR.

Rifka Hidayani<sup>1</sup>, Mohammad Fajri Mekka Putra<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

Email: hidayanirifka@gmail.com<sup>1</sup>, fajrimekka@gmail.com



### Abstract

*This study aims to analyze the considerations of the District Court judge who granted the lawsuit regarding the validity and value of a receipt as evidence of an underhand sale and purchase of a piece of land and the legal consequences of granting a lawsuit regarding the legality and value of a receipt as evidence of an underhand sale and purchase of a piece of land in Decision Number: 135 /PDT.G/2021/PN.Pbr. The research approach used is normative juridical law research or library research, with descriptive research type. The data analysis method used is qualitative. The results of this study indicate that the consideration of the District Court judge who granted the lawsuit regarding the validity and value of the receipt as evidence of an underhand sale and purchase of a piece of land is that the plaintiff as the buyer has good intentions in the buying and selling process, the basis of the lawsuit is not contrary to the laws and regulations and does not against the law.*

**Keywords:** *Legal Strength, Receipt, Buying and Selling, Underhand*

---

✉ Alamat korespondensi:

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

hidayanirifka929@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal terjadi peralihan hak milik atas tanah dari satu pihak ke pihak lainnya baik karena jual beli, hibah, tukar menukar, maupun wasiat, hendaknya segera didaftarkan peralihan hak milik atas tanah dalam rangka memperoleh kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada kenyataannya dalam kehidupan masyarakat, hal tersebut terkadang diabaikan melalui praktik jual beli di bawah tangan atas dasar saling percaya antara pihak penjual dan pembeli. Hal ini terjadi dalam Putusan Nomor 135/Pdt.G/2021/ PN.Pbr. Pihak Penggugat dalam perkara ini adalah Joni Irwan melawan Pihak Tergugat yaitu Hery Setiady dan Turut Tergugat, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru.

Duduk perkara dalam putusan tersebut adalah pada tanggal 05 Februari 2007 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat yang terletak di JL. Mulia, Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru seluas 1.015 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3619 atas nama Tergugat. Jual beli tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara di bawah tangan yakni hanya berdasarkan kwitansi pembayaran uang sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 05 Februari 2007 dari Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat menyerahkan surat tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 3619 atas nama Tergugat sendiri kepada Penggugat, dan sampai gugatan diajukan tidak ada ganggu gugat dari pihak lain terhadap tanah tersebut.

Penggugat karena saling percaya dan belum memiliki dana untuk balik nama maka membiarkan saja Sertifikat Tanah tersebut tanpa dibalik nama. Permasalahan kemudian terjadi pada akan dilakukan balik nama, Penggugat mengurusnya ke Badan Pertanahan (BPN) Kota Pekanbaru selaku Turut Tergugat melalui Notaris Agus Salim. Pihak BPN Kota Pekanbaru/Turut Tergugat meminta Penggugat untuk membawa Pemilik awal tanah tersebut (Tergugat). Dalam hal ini penggugat telah melakukan pencarian terhadap tergugat sesuai dengan alamat sebelumnya, namun berdasarkan informasi dari masyarakat setempat, Tergugat sudah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui lagi alamatnya. Selanjutnya Penggugat terus berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat, namun tidak terdapat titik terang, sampai akhirnya Penggugat putus asa dalam mencari keberadaannya, serta mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Putusan hakim adalah putusan akhir dari suatu pemeriksaan persidangan di pengadilan dalam suatu perkara.<sup>1</sup> Gugatan adalah suatu surat yang diajukan oleh penguasa pada ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara dan suatu pembuktian kebenaran suatu hak. Untuk perkara *contentius* produk hukumnya diberi judul "putusan" (*vonnis*).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Sarwono, Hukum Acara Perdata, Teori dan Praktik, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.27.

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 62.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian kepustakaan (library research), dengan tipe penelitian deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, dari berbagai literatur hukum dan peraturan perundang-undangan terkait. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 135/PDT.G/2021/PN.Pbr. merupakan putusan yang menyatakan bahwa bukti jual beli bawah tangan atas sebidang tanah adalah sah dan berharga. Penggugat dalam perkara ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yaitu menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, menyatakan bukti yang diajukan Penggugat berupa Kwitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 05 Februari 2007 sah dan berharga.

Penggugat juga memohon agar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut pada tanggal 05 Februari 2007 terhadap sebidang tanah seluas 1.015 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3619 yang terletak di Kelurahan Tangkerang Selatan Kec. Bukit Raya Kota Pekanbaru, dari Tergugat sebagai pemiliknya agar dinyatakan Sah dan Berharga dan menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut. Selain itu memohon agar memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru selaku Turut Tergugat, untuk mencatatkan dan memperoses peralihan hak atas tanah objek jual beli dengan membalik namakan sertifikat hak atas tanah objek jual beli, dari nama Tergugat ke atas nama pemegang hak selanjutnya yaitu nama Penggugat.

Pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan mengenai sah dan berharganya kwitansi sebagai bukti jual beli bawah tangan atas sebidang tanah dalam Putusan Nomor: 135/PDT.G/2021/PN.Pbr adalah maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim untuk mengesahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 05 Februari 2007 terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.3619 agar memiliki kepastian hukum untuk memperoses peralihan hak atas tanah objek jual beli dengan membalik namakan sertifikat hak atas tanah objek jual beli tersebut ke kantor Turut Tergugat, yang semula atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat yang dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya di wilayah Republik Indonesia.

Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat tersebut, karena tanpa dihadiri Tergugat, maka Majelis Hakim akan menilai apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apakah jual beli yang didalilkan Penggugat sah menurut hukum. Untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 s/d P-2, dan Penggugat di persidangan menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang. Sementara itu Turut Tergugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya, telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda TT-1, dan Turut Tergugat di persidangan tidak menghadirkan saksi.

Penggugat mengajukan bukti surat P-1 yaitu berupa Kwitansi Pembayaran atas Pembelian tanah yang telah ditandatangani oleh Tergugat tanggal 05 Februari 2007 terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.3619 atas nama Tergugat (bukti P-2). Dalam hal ini Penggugat membuktikan bahwa telah terjadinya jual beli tanah di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat serta terhadap jual beli tanah tersebut telah dilakukan pembayaran oleh Penggugat, sehingga nilai pembuktiannya cukup, sebab tidak dibantah. Sesuai dengan bukti surat P-1 dan P-2 tersebut diatas, jika dihubungkan dengan keterangan saksi Helmi dan saksi Delpi Tresna yang pada pokoknya menerangkan bahwa para saksi mengetahui tentang jual beli tanah seluas ± 1.015 M2 di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 05 Februari 2007 dan nilai jual tanah tersebut adalah sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) oleh karena sekarang keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi, Penggugat tidak dapat membaliknamakan objek jual beli tersebut ke atas nama Penggugat dan hingga sampai saat ini tidak ada ganggu gugat dari pihak lain terhadap tanah tersebut.

Sesuai peristiwa hukum di atas maka mencermati pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati, maka peristiwa hukum dalam perkara ini belum memenuhi tujuan sebagaimana dimaksud pasal tersebut karena objek yang diperjual belikan belum diserahkan kepada Penggugat menjadi miliknya. Majelis hakim dalam hal ini mempertimbangkan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dengan memperhatikan norma-norma hukum secara yuridis normatif, yaitu menjadi kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian jual beli adalah pihak penjual mempunyai dua kewajiban yang utama, yakni untuk menyerahkan barang yang menjadi objek perjanjian dan menanggungnya, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian.

Merujuk kepada peristiwa hukum yang terjadi maka diketahui bahwa Penggugat telah membayar harga pembelian selaku pembeli yang beritikad baik sedangkan mencermati dasar gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melawan hukum oleh karenanya gugatan Penggugat tidak cacat hukum. Oleh karena itu Majelis Hakim dalam perkara ini menarik kesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 05 Februari 2007 terhadap sebidang tanah seluas 1.015 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3619 adalah sah dan berkekuatan hukum serta sah, sehingga Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut.

Selain itu sesuai dengan permohonan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan bukti yang diajukan Penggugat berupa Kwitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 05 Februari 2007 Sah dan Berharga cukup beralasan untuk dikabulkan karena bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini telah diperiksa dan ternyata dikeluarkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Pertimbangan majelis hakim dalam perkara ini sudah tepat mengingat bahwa yang menjadi objek perkara ini merupakan benda tidak bergerak, maka guna menunjukkan adanya peralihan yang sempurna harus dilakukan penyerahan secara yuridis dalam hal ini proses balik nama dari pemegang hak lama kepada pemegang hak yang baru. Oleh karena itu agar Penggugat dapat memperoleh hak secara sempurna terhadap objek perkara karena perlu proses balik nama dan dengan demikian Majelis Hakim Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru selaku Turut Tergugat, untuk mencatatkan dan memproses peralihan hak atas tanah objek jual beli dengan membalik namakan sertifikat hak atas tanah objek jual beli, dari nama Tergugat ke atas nama pemegang hak selanjutnya yaitu nama Penggugat.

Akibat hukum dikabulkannya gugatan mengenai sah dan berharganya kwitansi sebagai bukti jual beli bawah tangan atas sebidang tanah dalam Putusan Nomor: 135/PDT.G/2021/PN.Pbr. ditinjau dari sisi pihak penggugat adalah adanya kepastian hukum hak milik atas tanah yang telah dibeli dari pihak penggugat. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Aristoteles sebagai asas tujuan dari hukum yang menghendaki keadilan. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap- tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap- tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini hukum harus memuat peraturan/ketentuan umum yang diperlukan masyarakat demi kepastian hukum.<sup>3</sup>

Kepastian hukum hak milik atas tanah sebagai hak yang dapat diwariskan secara turun temurun, secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi pemindahan hak. Unsur-unsur dari hak milik yaitu: (a) turun temurun, bahwa hak milik dapat diwariskan pada pihak lain atau ahli waris apabila pemiliknya meninggal dunia tanpa harus memohon kembali bagi ahli waris untuk mendapatkan penetapan; (b) terkuat dan terpenuh, bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang dapat dibedakan dengan hak yang lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, bahwa diantara hak-hak atas tanah hak miliknya yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat; (b) fungsi sosial, maksudnya adalah meskipun hak milik sifatnya terkuat dan terpenuh tetapi tetap mempunyai fungsi sosial, yang mana apabila hak ini dibutuhkan untuk kepentingan umum maka pemiliknya harus menyerahkannya pada negara dengan mendapatkan ganti rugi yang layak; (d) dapat beralih dan dialihkan, yaitu dapat dialihkan pada

<sup>3</sup> Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001, hlm. 44.

pihak yang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik melalui penjualan, penyerahan, hibah atau bahkan melalui hak tanggungan.<sup>4</sup>

Sertifikat sebagai konsekuensi dari terciptanya kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah memiliki fungsi bagi pemilikinya yaitu: (a) nilai ekonomisnya (harga jual) lebih tinggi, dalam jual beli pada umumnya pembeli (konsumen) memiliki pandangan, lebih baik kalah dalam membeli tetapi menang dalam pemakaian daripada menang membeli tetapi kalah dalam memakai. Bertolak dari pandangan seperti itulah sehingga tanah yang telah bersertifikat memiliki harga yang jauh lebih tinggi ketimbang tanah yang belum bersertifikat. (b) potensi untuk menang dalam berperkara lebih terbuka, hal ini sesuai dengan adagium yang berbunyi "*Sivis Pacem Para Bellum*" yang berarti hendak damai siapakan perang. Rupanya pepatah tersebut tidak hanya dapat diterapkan pada perang dalam arti yang sesungguhnya tetapi justru cukup memberi inspirasi dalam dunia hukum, dalam hal ini berperkara di pengadilan. Sertifikat hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan dalam golongan alat bukti tertulis/surat. Alat bukti primer (utama) lebih khusus lagi akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Berdasarkan rumusan di atas maka sertifikat memenuhi syarat untuk digolongkan kedalam akta otentik karena dibuat oleh pejabat tertentu. Akta otentik dinamakan alat bukti primer karena memiliki keunggulan tersendiri yang tidak dimiliki alat bukti lain. Suatu keunggulan bagi akta otentik dibanding dengan alat bukti lain ialah dari segi kekuatan pembuktiannya (*Vis Probandi*) bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*Volledige Bewijs Kracht*) artinya kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian hukum yang cukup, kecuali terbukti sebaliknya. Sehingga menurut hukum akta otentik (termasuk sertifikat hak milik atas tanah) untuk sementara harus dianggap sebagai suatu yang benar sepanjang belum terbukti kepalusannya. Konsekuensinya ialah barang siapa yang membantah keasliannya pihak inilah yang harus membuktikannya bahwa akta itu palsu, berarti kalau tidak terbukti kepalusannya maka pihak ini harus kalah dalam perkaranya.<sup>5</sup>

Sertifikat juga dapat memberi proteksi yuridis bagi pemegangnya. Seseorang yang bukan pemilik tanah menerbitkan sertifikat hak milik terhadap tanah tersebut atas namanya tanpa seizing pemilik sesungguhnya jika keduanya terlibat sengketa di pengadilan di mana sertifikat dijadikan sebagai alat bukti hampir dapat dipastikan pemegang sertifikat ini akan memenangkan perkara, sebab paling tidak secara yuridis ia telah membuktikan hak-haknya terhadap tanah tersebut. Kebenaran hukum itu terkadang tidak mencapai kebenaran yang sesungguhnya, dengan kata lain "pengertian yang benar" menurut hukum ialah pihak yang mampu membuktikan dalil-dalilnya dan mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya yang diajukan pihak lawan dengan menggunakan alat-alat bukti yang sah. Sebaliknya bagi pihak lawannya sekalipun ia sebagai pemilik tanah yang sesungguhnya tetapi karena dalam perkara, para pihak mampu membuktikan haknya atas tanah yang dipersengketakan. Sertifikat sebagai salah satu bukti kepemilikan hak, menjadi salah satu hal penting dalam pembangunan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu penerbitan sertifikat, menjadi sangat penting dalam sebuah negara hukum.<sup>6</sup>

Sementara itu akibat hukum bagi Pihak Turut Tergugat adalah melaksanakan pencatatan dan proses peralihan hak atas tanah objek jual beli dengan membalik namakan sertifikat hak atas tanah objek jual beli, dari nama Tergugat ke atas nama pemegang hak selanjutnya yaitu nama Penggugat. Hal ini sesuai dengan pemahaman bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan ketertiban administrasi bidang pertanahan, dan untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan datayuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, mengetahui status hak dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, kesemuannya memerlukan suatu peraturan perundang-undangan selaku payung hukum dan

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 31.

<sup>5</sup> Arie Sukanti Hutagalung. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 118.

<sup>6</sup> Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm.171.



pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang dan akan dijadikan sebagai bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuhi.<sup>7</sup>

Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersediannya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten. Dengan tersediannya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.<sup>8</sup>

Tertib administrasi pertanahan di Indonesia diimplementasikan dalam proses pendaftaran. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang mengabulkan gugatan mengenai sah dan berharganya kwitansi sebagai bukti jual beli bawah tangan atas sebidang tanah adalah penggugat selaku pembeli telah beritikad baik dalam proses jual beli, dasar gugatan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melawan hukum. Sesuai dengan bukti yang diajukan di persidangan yaitu kwitansi dan Sertifikat Hak Milik serta keterangan saksi Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 05 Februari 2007 terhadap sebidang tanah seluas 1.015 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.3619 adalah sah dan berkekuatan hukum serta sah, sehingga Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut. Akibat hukum dikabulkannya gugatan mengenai sah dan berharganya kwitansi sebagai bukti jual beli bawah tangan atas sebidang tanah dalam Putusan Nomor: 135/PDT.G/2021/PN.Pbr. ditinjau dari sisi pihak penggugat adalah adanya kepastian hukum hak milik atas tanah yang telah dibeli dari pihak penggugat. Sementara itu akibat hukum bagi Pihak Turut Tergugat adalah melaksanakan pencatatan dan proses peralihan hak atas tanah objek jual beli dengan membalik namakan sertifikat hak atas tanah objek jual beli, dari nama Tergugat ke atas nama pemegang hak selanjutnya yaitu nama Penggugat.

#### REFERENSI

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. Cet.8*. Djambatan, Jakarta, 2003.

Herman, Hermit *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998.

Rasjidi, Lili dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta, 2010.

Sarwono, *Hukum Acara Perdata, Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya. Cet.8*. Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.25.

<sup>8</sup> Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 27.