

**PENOLAKAN GUGATAN AKIBAT TIDAK DIDUKUNG ALAT BUKTI  
YANG SAH DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)**

**(Skripsi)**

**Oleh:**

**ROBERTA R.P SITUMORANG  
2212011231**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## ABSTRAK

### **PENOLAKAN GUGATAN AKIBAT TIDAK DIDUKUNG ALAT BUKTI YANG SAH DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)**

Oleh

**Roberta R.P Situmorang**

Penolakan gugatan dalam perkara perdata sering terjadi ketika pihak yang menuntut hak tidak mampu membuktikan gugatan tersebut dengan bukti yang sah secara hukum. Salah satu permasalahan yang sering muncul berkaitan dengan sengketa jual beli tanah yang dilakukan tanpa memenuhi persyaratan hukum formal, khususnya tidak adanya akta jual beli yang ditandatangani oleh Pejabat Penyelenggara Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini mengkaji kedudukan hukum dan penerapan bukti yang sah dalam sengketa jual beli tanah, pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 4690 K/Pdt/2024, serta konsekuensi hukum dari penolakan gugatan akibat tidak adanya bukti yang sah.

Penelitian ini bersifat normatif dan deskriptif. Penelitian ini menggunakan pendekatan tinjauan hukum dengan memanfaatkan sumber data sekunder, termasuk bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data dikumpulkan melalui studi literatur dan dokumen, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bukti pembayaran tidak memenuhi kriteria bukti yang sah untuk membuktikan pengalihan hak atas tanah tanpa didukung oleh akta PPAT. Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa penggugat gagal membuktikan unsur-unsur esensial dari jual beli tanah yang sah secara hukum, sehingga gugatan ditolak.

Berdasarkan penelitian ini, penolakan gugatan menegaskan bahwa pembuktian pengalihan hak atas tanah harus didasarkan pada akta otentik dan prosedur formal yang diwajibkan oleh hukum agraria. Penolakan tersebut juga mengakibatkan tidak diakui adanya pengalihan hak yang diduga, serta mengembalikan posisi hukum para pihak dan status tanah sengketa ke kondisi semula, sekaligus menekankan pentingnya kepastian hukum dan kehati-hatian dalam transaksi tanah.

**Kata Kunci : Alat Bukti, Jual Beli Tanah, Penolakan Gugatan.**

**ABSTRACT****DISMISSAL OF THE CLAIM DUE TO THE LACK OF VALID  
EVIDENCE IN A LAND SALE DISPUTE  
(Study of Supreme Court Decision Number 4690 K/Pdt/2024)****By****Roberta R.P Situmorang**

*The dismissal of claims in civil cases frequently occurs when the party asserting a right is unable to substantiate such claims with legally valid evidence. One issue that often arises concerns land sale and purchase disputes conducted without fulfilling formal legal requirements, particularly the absence of a deed of sale and purchase executed by a Land Deed Official (PPAT).*

*This research examines the legal standing and application of valid evidence in land sale disputes, the ratio decidendi of the Supreme Court Justices in Decision Number 4690 K/Pdt/2024, and the legal consequences of dismissing a claim due to the absence of valid evidence..*

*This study is normative and descriptive in nature. It adopts a legal review approach using secondary data sources, including primary, secondary, and tertiary legal materials. Data were collected through literature and document studies and subsequently analyzed qualitatively.*

*The findings indicate that a payment receipt does not meet the criteria of valid evidence to prove the transfer of land rights without the support of a PPAT deed. The Supreme Court concluded that the plaintiff failed to prove the essential elements of a legally valid land sale and purchase, resulting in the dismissal of the claim.*

*Based on these findings, the dismissal affirms that proof of land rights transfer must be grounded in authentic deeds and formal procedures mandated by agrarian law. The dismissal also results in the non-recognition of the alleged transfer of rights and restores the parties' legal positions and the status of the disputed land to their original condition, while underscoring the importance of legal certainty and prudence in land transactions.*

**Keywords: Evidence, Land Sale and Purchase, Dismissal of the claim.**

**PENOLAKAN GUGATAN AKIBAT TIDAK DIDUKUNG ALAT BUKTI  
YANG SAH DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)**

**Oleh**

**Roberta R.P Situmorang**

**Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar**

**Sarjana Hukum**

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan**

**Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

Judul Skripsi

**: PENOLAKAN GUGATAN AKIBAT TIDAK  
DIDUKUNG ALAT BUKTI YANG SAH  
DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690  
K/Pdt/2024)**

Nama Mahasiswa

**: Roberta R.P Situmorang**

No. Pokok Mahasiswa

**: 2212011231**

Bagian

**: Hukum Keperdataan**

Fakultas

**: Hukum**



**1. Komisi Pembimbing**

**Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**

**NIP 198102152008122001**

**Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.**

**NIP 199203152025211060**

**2. Ketua Bidang Hukum Keperdataan**

**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**

**NIP 197404132005011001**

**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

Ketua

: **Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**



Sekretaris

: **Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H.**



Penguji Utama

: **Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**



**2. Dekan Fakultas Hukum**



**Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.**

**NIP 19641218-198803 1002**

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 16 April 2026**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Roberta R.P Situmorang


NPM : 2212011231

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ **Penolakan Gugatan Akibat Tidak Didukung Alat Bukti Yang Sah Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)**” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 55 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025 tentang Peraturan Akademik.

Lampung, 16 April 2026



**Roberta R.P Situmorang**  
NPM 2212011231

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Roberta R.P Situmorang, biasa di panggil Berta, penulis dilahirkan di Simalopuk, Sumatera utara pada tanggal 23 April 2004, yang merupakan anak ke empat dari lima bersaudara dari pasangan Bapak Benyamin Situmorang dan Ibu Risomas Simbolon. Penulis mengawali pendidikan di Taman Kanak-Kanak (TK) Romauli di Simalopuk pada tahun 2009, penulis melanjutkan pendidikan Sekolah Dasar di SD 030298 Simalopuk pada tahun 2010, lalu melanjutkan ke tahap Sekolah Menengah Pertama di SMP N 3 Parbuluan dan lulus pada tahun 2019, kemudian melanjutkan ke Sekolah Menengah Atas di SMA N 1 Sidikalang provinsi Sumatera utara hingga tahun 2022.

Penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi dan terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SNMPTN. Selama masa perkuliahan, penulis aktif mengikuti berbagai kegiatan baik akademik maupun non-akademik, serta terlibat dalam beberapa organisasi dan kepanitiaan yang turut membentuk kemampuan penulis dalam bekerja sama, berkomunikasi, dan mengelola tanggung jawab. Pada tahun 2025, penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata selama 31 hari di Desa Bina Karya Buana, Rumbia, Lampung Tengah.

## **MOTTO**

“Segala perkara dapat kutanggung di dalam Dia yang memberi kekuatan kepadaku”

**(Filipi 4:13)**

“Belajar bukan tentang siapa yang paling cepat sampai, tetapi siapa yang paling setia pada proses”

**(Maudy Ayunda)**

“Apa yang dimulai dengan doa, akan diselesaikan dengan berkat”

**(Roberta R.P Situmorang)**

## **PERSEMBAHAN**

Puji dan Syukur senantiasa kupanjatkan kepada Tuhan atas berkat karunia dan rahmat yang telah diberikan.

Dalam nama Bapa, Putra dan Roh Kudus

Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

### **Kedua Orangtua Tercinta dan Terkasih**

Bapak Benyamin Situmorang dan Ibu Risomas Simbolon

Yang doanya tak pernah putus, kasihnya tak pernah berkurang, dan semangatnya selalu menjadi alasan terbesarku untuk melangkah sejauh ini. Terima kasih atas cinta, pengorbanan serta teladan ketulusan yang selalu menguatkan langkahku.

## SANWACANA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, karunia, serta bimbingan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **PENOLAKAN GUGATAN AKIBAT TIDAK DIDUKUNG ALAT BUKTI YANG SAH DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)** ” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai tantangan dan keterbatasan, namun berkat penyertaan Tuhan serta dukungan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa syukur dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. M Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I atas kesediaan waktu yang telah diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;

5. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II atas kesedian waktu yang telah diluangkan, kesediaan memberikan bimbingan serta saran dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Ibu Diah Gustiniati Maulani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberikan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Dosen, Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Almamater tercinta, Universitas Lampung;
11. Kaka-kaka tercinta penulis, Devi Situmorang S.kep, Roido Situmorang, Dani Situmorang S.H., yang selalu menjadi tempatku belajar arti kedewasaan, keteguhan dan semangat;
12. Adik tersayang penulis, Romeo Situmorang, yang membawa tawa, harapan, dan motivasi dalam setiap langkah;
13. Sahabat terbaik penulis, Ristyana Mahsyah Dewi, Jola Tamba, Febyanti Simarmata, terima kasih atas persahabatan yang tulus, dukungan yang tidak pernah berhenti, serta kehadiran kalian yang selalu menguatkan penulis.

14. Sahabat-sahabat penulis selama masa kuliah, Puji Rahayu, Novia, Ani Anggraini, Amelia, Peptimel, Desvilia, Pipi, Fitria, Angeline, Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan semangat yang selalu kalian berikan selama perjalanan studi ini. Persahabatan dan kebaikan kalian menjadi kekuatan bagi penulis hingga karya ini dapat terselesaikan;
15. UKM Pik R Raya beserta sahabat-sahabat di dalamnya, yang telah memberikan dukungan, motivasi, dan inspirasi selama penulis menempuh proses penulisan ini. Kebersamaan dan energi positif kalian menjadi semangat tersendiri bagi penulis;
16. UKM Katolik dan seluruh sahabat-sahabat di dalamnya, yang senantiasa memberikan dukungan moral, saran berharga, dan mendorong penulis untuk tetap konsisten dan kreatif dalam menyelesaikan karya ini;
17. Badan Eksekutif Mahasiswa khususnya sahabat-sahabat dari PPW yaitu Ginda Geri, Ginda Zira, Ginda Dhea, dan lain-lain, yang telah berbagi pengalaman, masukan, serta dukungan luar biasa selama proses skripsi ini berlangsung. Kehadiran kalian memberikan motivasi yang tak ternilai bagi penulis;
18. Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH), yang telah menjadi wadah pengembangan diri serta memberikan banyak pengalaman berharga selama masa studi saya. Kehadiran PSBH turut membentuk cara pandang saya dalam melihat persoalan hukum secara lebih kritis dan berkeadilan. Dukungan serta lingkungan organisasi yang konstruktif memberikan motivasi bagi saya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya;

19. Sahabat-sahabat jauh penulis, Putri Siboro, Evinta Situmorang, Ines Kaban, yang selalu menjadi tempat cerita, tempat berbagi tawa, keluh kesah, dan semangat meski jarak memisahkan. Kalian adalah sumber energi dan semangat tersendiri bagi penulis dalam menuntaskan skripsi ini;
20. Adik-adik terbaik penulis, Lilis, Jesica, Salsa, Yohana, Clara yang selalu menghibur dan tempat berbagi cerita, selalu menyemangati penulis hingga skripsi ini selesai;
21. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Samuel Macnusday Sitinjak, S.TP. Terimakasih telah hadir dengan ketulusan dalam setiap proses, menjadi tempat kembali di tengah lelah, dan memberi kekuatan dengan cara yang sederhana namun berarti hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
22. Terakhir kepada Adnan Satyanugraha Putra bersama vokalis Baskara Putra, yang melalui lirik “Nina” telah menemani penulis dalam setiap lelah dan ragu, menghadirkan ketenangan sederhana yang menguatkan langkah hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Bandar Lampung, 16 April 2026

**Roberta R.P Situmorang**

**NPM 2212011231**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>COVER DALAM.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>x</b>
<b>SANWACANA.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Ruang Lingkup .....	5
1.4. Tujuan Penelitian .....	5
1.5 Manfaat Penelitian .....	6
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>7</b>
2.1. Hukum Perjanjian .....	7
2.1.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	8
2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	8
2.1.3. Perjanjian Jual Beli Sebagai Bentuk Perjanjian .....	9
2.2. Jual Beli Tanah .....	10
2.2.1. Pengertian Tanah .....	10
2.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	12
2.2.3. Dasar Hukum Jual Beli Tanah .....	12
2.2.4. Prosedur dan Syarat Sah Jual Beli Tanah.....	13
2.3. Sengketa Jual Beli Tanah.....	15

2.3.1. Pengertian Sengketa.....	15
2.3.2. Faktor Penyebab Sengketa Jual Beli Tanah .....	16
2.3.3. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah.....	17
2.4. Hukum Pembuktian .....	18
2.4.1. Prinsip-Prinsip Pembuktian .....	18
2.4.2. Jenis dan Macam Alat Bukti.....	18
2.4.3. Kekuatan Pembuktian Alat Bukti .....	19
2.5. Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan .....	20
2.5.1. Pengertian Akta Otentik.....	21
2.5.2. Pengertian Akta di Bawah Tangan .....	21
2.6. Penolakan Gugatan dalam Hukum Acara Perdata .....	23
2.6.1. Pengertian dan Dasar Hukum Penolakan Gugatan .....	24
2.6.2. Bentuk Penolakan Gugatan.....	26
2.6.3. Akibat Hukum Penolakan Gugatan .....	26
2.7. Kerangka Pikir .....	28
<b>III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
3.1. Jenis Penelitian .....	31
3.2. Tipe Penelitian.....	32
3.3. Pendekatan Masalah .....	32
3.4. Sumber Data .....	33
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	34
3.6. Teknik Pengolahan Data.....	35
3.7. Analisis Data.....	35
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
4.1. Kedudukan Alat Bukti yang Sah Dalam Sengketa Jual Beli Tanah	
Berdasarkan Putusan Nomor 4690/K/Pdt/2024 .....	36
4.1.1 Duduk Perkara .....	36

4.1.2. Ketentuan Hukum Acara Perdata tentang Alat Bukti yang Sah.....	39
4.1.3. Kuitansi Sebagai Alat Bukti yang Sah .....	43
4.1.4. Bukti Kuitansi Sebagai tanda Peralihan Hak atas Tanah .....	55
4.2. Akibat Hukum Penolakan Gugatan akibat Tidak Didukung Alat Bukti yang Sah dalam Putusan Mahkamah Agung No 4690K/Pdt/2024 .....	61
4.2.1. Akibat Hukum Penolakan Gugatan Bagi Penggugat .....	62
4.2.2. Akibat Hukum Penolakan Gugatan bagi Tergugat dan Status Tanah Sengketa .....	65
<b>v. PENUTUP .....</b>	<b>70</b>
5.1. Kesimpulan.....	70
5.2 Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari bumi yang dikenal sebagai permukaan bumi yang memiliki peranan penting terhadap kehidupan manusia. Melalui Tanah, manusia dapat mencari penghidupan yaitu melalui kegiatan seperti bertani, berkebun, dan beternak. Selain itu, tanah menjadi tempat bagi manusia untuk mendirikan rumah sebagai tempat tinggal serta membangun berbagai bangunan lain seperti perkantoran dan tempat usaha. Dalam hal ini juga, Tanah menyimpan berbagai sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan manusia.<sup>1</sup> Tanah menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai sosial, budaya, politik, dan ekonomi yang sangat tinggi. Dalam konteks hukum Indonesia, tanah diakui sebagai objek hukum yang di lindungi dan diatur secara khusus, seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal atau alat produksi, tetapi juga sebagai simbol status sosial dan aset investasi jangka panjang.

Regulasi pertanahan di Indonesia telah diatur sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi payung hukum utama dalam hal kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah. Selain daripada itu, sistem administrasi pertanahan juga semakin diperkuat dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu ketentuan krusial dalam PP tersebut, tepatnya dalam Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, negara melalui

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, *Politik Peretanahan*, Jakarta Selatan: Pustaka Margaretha, 2014, hlm.

perangkat hukumnya memberikan kepastian bahwa setiap transaksi pertanahan wajib dilakukan dengan prosedur formal melalui lembaga yang berwenang agar dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun demikian, realitas di lapangan masih memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik masyarakat.<sup>2</sup> Dalam berbagai kasus, masyarakat masih kerap melakukan transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan, yakni dengan hanya menggunakan surat pernyataan atau kwitansi tanpa melalui proses pembuatan akta otentik oleh PPAT.<sup>3</sup> Praktik ini banyak terjadi terutama di wilayah pedesaan, perkebunan, atau daerah yang belum memiliki literasi hukum yang baik. Terkadang masyarakat merasa cukup hanya dengan adanya bukti pembayaran dan kesepakatan lisan antara penjual dan pembeli, tanpa memahami bahwa bukti seperti itu memiliki kekuatan hukum yang sangat lemah dalam ranah pengadilan.

Kondisi tersebut berpotensi besar menimbulkan konflik dan sengketa hukum di kemudian hari. Ketika salah satu pihak merasa dirugikan atau terjadi sengketa kepemilikan, maka pihak yang tidak memiliki bukti formal berupa akta otentik akan mengalami kesulitan untuk membuktikan haknya dihadapan hukum. Ini bukanlah hanya persoalan secara administratif, tetapi menyangkut hasil dan keadilan substantif bagi masyarakat yang sesungguhnya telah beritikad baik namun kurang memahami prosedur legal yang berlaku dalam jual beli tanah. Inilah yang menjadikan penelitian ini penting dilakukan, untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pentingnya alat bukti otentik sebagai dasar kepastian hukum dalam jual beli tanah.

Dalam hal ini, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4690 K/Pdt/2024 menjadi salah satu contoh konkret dalam permasalahan ini, yang dimana dalam perkara tersebut, Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 18.946,25 m<sup>2</sup> yang berlokasi di wilayah Totongkoran berdasarkan perjanjian jual beli dengan Tergugat II (Penjual) yang dibuktikan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 112.

<sup>3</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 683.

melalui kwitansi pembayaran, tertanggal 29 Mei 2021. Tetapi Pengadilan Negeri Tondano melalui Putusan Nomor 33/Pdt.G/2022/PN Tnn menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Putusan tersebut kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado melalui Putusan Nomor 2/Pdt/2024/PT MND, yang menerima sebagian gugatan Penggugat dan menyatakan sah peralihan hak tersebut. Akan tetapi, Mahkamah Agung pada tingkat kasasi membatalkan kembali putusan banding dan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 dengan alasan alat bukti yang diajukan tidak sah dan tidak dapat membuktikan dalil peralihan hak milik atas tanah.

Putusan Mahkamah Agung ini menjadi preseden penting yang menegaskan bahwa dalam perkara perdata, khususnya yang menyangkut jual beli tanah pembuktian menjadi aspek yang sangat menentukan. Tidak cukup bagi penggugat hanya membuktikan niat baik atau itikad tulus dalam bertransaksi, akan tetapi harus dibuktikan juga alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata. Dalam hal ini, Kuitansi pembayaran tanpa diikuti dengan akta jual beli yang otentik dinilai tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah.

Dalam hukum acara perdata, beban pembuktian berada pada pihak yang mendalilkan. Menurut Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR, barang siapa yang mengaku mempunyai hak, dialah yang harus membuktikan. Dalam konteks ini, alat bukti menjadi faktor kunci. Alat bukti yang sah dalam perkara perdata meliputi:<sup>4</sup>

- a. Bukti tertulis
- b. Saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan

---

<sup>4</sup> Maisara Sunge, "Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata", *Jurnal UNS*, Vol.9 No.2, 2012.hlm.8.

e. Sumpah.

Sementara itu, bukti tertulis tersebut dibedakan menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Kwitansi, meskipun dianggap dapat sebagai akta dibawah tangan, memiliki kelemahan karena tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik.

Hal ini mengarah pada persoalan mendasar terkait akses terhadap keadilan. Dalam banyak kasus, masyarakat awam yang terlibat dalam transaksi informal tidak menyadari pentingnya pembuktian formal. Ketika terjadi sengketa, mereka berharap pengadilan akan mempertimbangkan itikad baik mereka. Namun, sistem hukum yang berlandaskan pada prinsip legalitas tidak bisa hanya mempertimbangkan moralitas atau kepercayaan, melainkan harus berdasarkan bukti hukum yang objektif dan sah. Akibatnya, tidak sedikit orang yang merasa “dikalahkan oleh hukum” bukan karena mereka bersalah, tetapi karena mereka tidak tahu bagaimana membuktikan kebenaran mereka dengan cara yang sesuai dengan hukum. Selain itu, Perkara ini juga menimbulkan pertanyaan lebih lanjut tentang bagaimana seharusnya hukum menyeimbangkan antara formalitas hukum dan substansi keadilan. Dalam penelitian ini akan menganalisis bagaimana Mahkamah Agung memaknai sah atau tidaknya suatu alat bukti dalam konteks jual beli tanah, serta dampaknya terhadap hak-hak keperdataan terhadap pihak yang bersengketa.

Berdasarkan Uraian di atas dapat dilihat bahwa permasalahan utama dalam penelitian ini bukanlah pada aspek formil gugatan, melainkan pada substansi pembuktian. Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 bukan dinyatakan cacat formil (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), melainkan ditolak karena penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya dengan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata. Permasalahan ini menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut, sebab menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana hakim menilai kekuatan pembuktian dan batasan antara keadilan formal dengan keadilan substantif dalam perkara perdata. Penelitian ini juga akan mengkaji analisis yuridis

penolakan gugatan oleh Mahkamah Agung akibat tidak adanya alat bukti yang sah dalam sengketa jual beli tanah pada perkara Putusan Nomor 4690 K/Pdt/2024. Oleh karena itu, untuk menjawab pertanyaan tersebut maka di rumuskanlah 3 rumusan masalah sebagai berikut.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka yang menjadi permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah kedudukan kuitansi sebagai alat bukti menurut hukum acara perdata dan penerapannya dalam sengketa jual beli tanah pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024?
2. Bagaimanakah akibat hukum penolakan gugatan akibat tidak didukung alat bukti yang sah terhadap para pihak dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024?

## **1.3. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup penelitian ini meliputi bidang Hukum Perdata, Khususnya Hukum Acara Perdata yang berkaitan dengan proses pembuktian dalam perkara sengketa jual beli tanah. Fokus penelitian terletak pada analisis yuridis terhadap alasan penolakan gugatan oleh hakim akibat tidak terpenuhinya alat bukti yang sah, sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024.

## **1.4. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan kuitansi sebagai alat bukti menurut hukum acara perdata serta penerapannya dalam sengketa jual beli tanah pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024.
2. Untuk menganalisis akibat hukum dari penolakan gugatan akibat tidak didukung alat bukti yang sah terhadap para pihak dalam sengketa jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024.

### **1.5. Manfaat Penelitian**

Berikut ini Manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulis melalui penelitian ini:

#### 1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum acara perdata dan hukum pembuktian, terkait dengan urgensi alat bukti yang sah dalam penyelesaian sengketa keperdataan. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menambah referensi akademik yang dapat digunakan oleh mahasiswa, dosen, dan peneliti dalam memahami praktik peradilan terkait pembuktian dalam sengketa pertanahan.

#### 2. Secara Praktis

Berikut ini kegunaan penelitian yang diharapkan penulis secara praktis :

- a. Menambah wawasan dan pemahaman bagi penulis, penelitian ini juga menjadi sarana memperoleh ilmu untuk setiap orang mengenai pentingnya menyusun dan melengkapi dokumen alat bukti yang sah dalam setiap transaksi jual beli tanah.
- b. Sebagai tugas penulis dalam melatih kemampuan penulis di bidang ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum perdata.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi. Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), khususnya Pasal 1313 BW yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>5</sup>

Meskipun rumusan Pasal 1313 BW tersebut sering dikritik karena dianggap terlalu luas dan kurang lengkap, namun secara substansial dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan sumber lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam perjanjian, para pihak secara sadar dan sukarela menyatakan kehendaknya untuk terikat, sehingga lahirlah suatu hubungan hukum yang dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme peradilan.

Dalam konteks penelitian ini, hukum perjanjian memiliki kedudukan yang sangat penting karena sengketa yang dianalisis dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 berawal dari klaim adanya perjanjian jual beli tanah. Oleh karena itu, sebelum menilai sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah serta kekuatan alat bukti yang diajukan, terlebih dahulu harus dikaji apakah benar telah lahir suatu perjanjian yang sah menurut hukum.

---

<sup>5</sup> Ade Nugraha Salim, Helen setia, Syafira Aulia “Kesepakatan Dalam Perjanjian Untuk Mencegah Terjadinya Wanprestasi Menurut Kitab Undang -Undang Hukum Perdata” *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1, 2024, hlm. 893-895.

### **2.1.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas fundamental yang menjadi dasar pembentukan dan pelaksanaan perjanjian. Salah satu asas utama adalah asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian, serta memilih dengan siapa mereka akan mengikat diri, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>6</sup>

Selain itu dikenal pula asas konsensualisme, yang menyatakan bahwa pada prinsipnya perjanjian telah lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Asas ini menunjukkan bahwa perjanjian tidak selalu mensyaratkan bentuk tertentu, kecuali apabila undang-undang menentukan lain. Asas *pacta sunt servanda* juga merupakan prinsip penting dalam hukum perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, perjanjian yang sah wajib dilaksanakan dengan itikad baik.

Namun demikian, kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak. Dalam hal-hal tertentu, termasuk dalam jual beli tanah, hukum memberikan pembatasan melalui ketentuan formal yang harus dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, asas konsensualisme dalam jual beli tanah tidak dapat dipahami secara sederhana, karena peralihan hak atas tanah tunduk pada aturan khusus dalam hukum pertanahan.

### **2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Pasal 1320 BW menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

---

<sup>6</sup> Taufik El Rahman, dkk “Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam kontrak-kontrak Outsourcing” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 23 No. 3, 2011, hlm.431.

<sup>7</sup> Tim Publikasi, Hukum Online, “Syarat sah perjanjian adalah kesepakatan, kecakapan membuat perikatan, pokok persoalan, dan sebab yang tidak terlarang” <https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/>. Diakses 29 Januari 2026.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek hukum yang membuat perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sementara itu, dua syarat terakhir merupakan syarat objektif yang berkaitan dengan objek dan tujuan perjanjian. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Dalam penelitian ini, pengujian terhadap syarat sah perjanjian menjadi sangat relevan karena penggugat mendalilkan adanya jual beli tanah yang dibuktikan dengan kuitansi. Oleh karena itu, keabsahan perjanjian tersebut harus diuji berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, khususnya terkait unsur “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal.”

Unsur hal tertentu menghendaki agar objek yang diperjanjikan jelas dan dapat ditentukan. Dalam konteks jual beli tanah, objek tersebut harus dapat diidentifikasi secara pasti, termasuk mengenai letak, luas, dan status haknya. Sedangkan unsur sebab yang halal menghendaki agar tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dalam jual beli tanah, sebab yang halal juga berkaitan dengan kepatuhan terhadap ketentuan formal yang diwajibkan oleh hukum pertanahan.

### **2.1.3. Perjanjian Jual Beli sebagai Bentuk Perjanjian**

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457 BW, yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan ini terlihat bahwa unsur pokok dalam jual beli adalah adanya barang dan harga.

Secara umum, jual beli dalam hukum perdata bersifat konsensual, artinya perjanjian dianggap telah lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga.

Namun dalam hal objek jual beli berupa tanah, berlaku ketentuan khusus yang mengatur tata cara peralihan hak.<sup>8</sup> Hal ini dikarenakan tanah merupakan benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi, sehingga negara berkepentingan untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikannya.

Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, penggugat mendasarkan klaimnya pada kuitansi yang dianggap sebagai bukti telah terjadinya jual beli tanah. Oleh karena itu, analisis terhadap keabsahan kuitansi tersebut tidak dapat dilepaskan dari pengujian terhadap syarat sah perjanjian serta karakteristik khusus jual beli tanah sebagai objek yang tunduk pada aturan formal tertentu.

## **2.2. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah**

### **2.2.1. Pengertian Tanah**

Tanah sebagai objek hukum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam perspektif hukum agraria, tanah tidak semata-mata di pahami sebagai benda yang bersifat fisik, melainkan sebagai suatu hak yang melekat pada subjek hukum atas sebidang ruang permukaan bumi yang dibatasi secara horizontal maupun vertikal. Oleh karena itu, hak atas tanah bukanlah kepemilikan atas “tanah” dalam arti benda, melainkan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan ruang tertentu secara hukum. Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan danya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama serta badan-badan hukum”. Dalam Kedudukannya sebagai objek hukum, tanah merupakan benda tetap (*immovable object*) sebagaimana diatur dalam Pasal 506 KUHPerdara. Sifat benda tetap ini menjadikan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan secara formil dan memenuhi ketentuan hukum tertulis.

---

<sup>8</sup> Dhira Utari Umar, “Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 1, 2020, hl. 38-39.

Sebagai benda tetap, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan dokumen yang sah, seperti sertifikat hak milik, akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia bersifat Publik sekaligus Privat. Dalam aspek publik, negara memiliki kewenangan mengatur dan mengendalikan peruntukan dan penggunaan tanah melalui hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 UUPA. Sementara, dalam aspek privat, individu dan badan hukum dapat diberikan hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang dapat dipindah tangankan kepada pihak lain. Dengan demikian, meskipun tanah dikuasai oleh negara, individu tetap memiliki hak keperdataan atas tanah yang dapat dijadikan objek perjanjian atau transaksi.<sup>9</sup>

Dalam praktik hukum, pengaturan mengenai tanah tidak terlepas dari prinsip nasionalitas, yang mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 21 ayat (1) UUPA. Oleh karena itu, dalam setiap peralihan hak atas tanah, harus diperhatikan legalitas subjek hukum yang menerima hak serta bentuk dan jenis hak yang dipindah tangankan.<sup>10</sup> Selain itu, menurut Budi Harsono, karakteristik hak atas tanah juga bersifat terbatas dalam waktu, dapat dicabut untuk kepentingan umum, dan tunduk pada fungsi sosial tanah, yang semuanya mempengaruhi bagaimana tanah diperlakukan sebagai objek hukum dalam transaksi jual beli.

Kedudukan tanah sebagai objek hukum yang diperkuat oleh keberadaan sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2013, hlm. 130.

<sup>10</sup> Gusti Bagus Andika Bagaskara” Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah” *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3 No. 2, 2021, hlm. 258.

dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat ini memiliki nilai kekuatan pembuktian hukum tertinggi terhadap status hukum suatu bidang tanah, batas-batasnya, serta identitas pemiliknya. Oleh karena itu, dalam konteks peralihan hak, hanya bukti yang bersifat otentik dan terdaftar yang dapat dianggap sah di hadapan hukum.

Selain itu, tanah sebagai objek hukum juga dapat dijadikan sebagai objek jaminan utang melalui lembaga hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Dalam hal ini, tanah menjadi objek jaminan yang dapat di eksekusi apabila debitur wanprestasi.

### **2.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah**

Hukum Agraria di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). UU ini merupakan tonggak utama pembaruan hukum agraria nasional yang menggantikan sistem dualisme hukum kolonial. Jual beli tanah dalam hukum agraria di Indonesia juga bisa diartikan sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur oleh berbagai instrument hukum, baik hukum perdata maupun hukum agraria nasional.

### **2.2.3. Dasar Hukum Jual Beli Tanah**

Dalam praktiknya jual beli tanah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum dilakukan oleh masyarakat.<sup>11</sup> Tetapi demikian, agar peralihan hak tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah, maka prosesnya harus mengikuti prosedur hukum yang ditentukan. Hal ini ditegaskan Kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djamba, 2008, Hlm 33.

hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah Juga, pengakuan sah terhadap hak atas tanah dapat diperoleh jika memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Jika suatu transaksi tidak disertai dengan dokumen yang sah dan tidak melalui proses formil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka hak pihak pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum secara penuh. Hal ini berimplikasi besar ketika terjadi sengketa hukum, karena pengadilan akan menilai kekuatan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dimana bukti yang tidak memenuhi ketentuan formil akan dinyatakan tidak sah.

Dengan demikian, tanah sebagai objek hukum memuat sejumlah karakteristik hukum yang kompleks, yang menuntut kehati-hatian dan kepatuhan terhadap hukum positif, terutama dalam hal peralihan hak seperti jual beli. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan formil akan berdampak serius terhadap perlindungan hak dan kepastian hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi.

#### **2.2.4. Prosedur dan Syarat Sah Jual Beli Tanah**

Kewajiban menggunakan akta PPAT dalam jual beli tanah tidak hanya bersifat administrative, akan tetapi juga substantif. Menurut Boedi Harsono, akta otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti utama dan formal untuk menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah.<sup>12</sup> Dengan kata lain, tanpa akta otentik tersebut peralihan hak tidak dapat dibuktikan secara sah menurut hukum. Transaksi yang dilakukan tanpa prosedur ini akan kehilangan kekuatan pembuktian dan berpotensi menimbulkan konflik hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>13</sup>

Sistem hukum agraria Indonesia menganut prinsip bahwa tanah hanya dapat dibuktikan kepemilikannya melalui bukti formal yang sah, yaitu sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan data yuridis dan fisik yang valid.

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 111.

<sup>13</sup> Yulianto, "Perlindungan Hukum dalam Transaksi Tanah", *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 5 No. 1, 2020, hlm. 45-46.

Oleh sebab itu, peralihan hak yang tidak diikuti dengan pembuktian yang sah berpotensi menggugurkan klaim kepemilikan atas tanah tersebut, sebagaimana dipraktikkan dalam berbagai putusan pengadilan, termasuk Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024.

Dalam perkara tersebut, penggugat hanya mengandalkan bukti berupa kwitansi sebagai dasar peralihan hak. Meskipun telah terjadi pembayaran, tidak adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menyebabkan Mahkamah Agung menilai bahwa tidak terjadi peralihan hak secara sah menurut hukum agraria. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pembuktian dalam hukum agraria Indonesia tidak hanya mementingkan aspek substansial (terjadinya pembayaran), tetapi juga menekankan aspek formil (prosedur dan bentuk dokumen yang sah).

Pentingnya prosedur formil ini juga erat kaitannya dengan asas publisitas dalam hukum agraria, yaitu bahwa peralihan hak harus diumumkan secara resmi melalui proses pendaftaran tanah agar diketahui oleh pihak ketiga dan menimbulkan kepastian hukum. Ketika proses peralihan hak tidak diumumkan dan tidak didaftarkan secara resmi, maka kepemilikan atas tanah tersebut tidak akan diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Oleh karena itu, pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menjadi sangat penting, tidak hanya bagi aparat penegak hukum, tetapi juga bagi masyarakat sebagai pelaku transaksi. Kurangnya pemahaman hukum sering menyebabkan masyarakat melakukan transaksi secara informal tanpa akta otentik, sehingga menjadi pihak yang dirugikan. Ketika terjadi sengketa. Penelitian ini mencoba untuk menyoroti pentingnya pembuktian yang sah dalam jual beli tanah, serta konsekuensinya yuridis yang timbul jika transaksi dilakukan tanpa memenuhi ketentuan hukum agraria yang berlaku.

## 2.3. Pengertian Sengketa Jual Beli Tanah

### 2.3.1. Pengertian Sengketa

Sengketa perdata dalam transaksi jual beli tanah merupakan permasalahan hukum yang paling banyak muncul dalam praktik perailan di Indonesia. Sengketa ini umumnya terjadi akibat adanya ketidaksesuaian antara kehendak para pihak yang bertransaksi dengan pemenuhan syarat hukum yang mengikat secara formal.<sup>14</sup> Pada dasarnya, Jual beli tanah sebagai perbuatan hukum perdata adalah sah apabila memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Akan tetapi, dalam konteks pertanahan, Jual beli tanah juga harus memenuhi persyaratan administrative dan fomil sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>15</sup>

Salah satu sumber sengketa yang dominan adalah tidak dipenuhinya syarat formal jual beli tanah, yaitu tidak dibuatnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menimbulkan akibat Hukum serius, karena perbuatan hukum yang semula dianggap sah secara perdata menjadi dianggap tidak dapat diakui atau dilindungi secara administratif pertanahan, terutama Ketika hak atas tanah belum didaftarkan ke kantor pertanahan. Banyak kasus jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan kwitansi atau surat pernyataan bermaterai tanpa pencatatan formal. Dalam pandangan Hukum, dokumen-dokumen tersebut termasuk dalam kategori surat dibawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas, dan sangat rentan disangka oleh pihak lawan.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Renatha Charistha Auli, Hukum online, "Contoh Kasus Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya," <https://www.hukumonline.com/klinik/a/contoh-kasus-sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-lt635fb7386f08f/> Diakses pada 12 Juni 2025.

<sup>15</sup> Muhammad Syahrudin, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah," *Jurnal Unsrat*, Vol. 10 No. 5, 2022, hlm. 1-4.

<sup>16</sup> Tubagus Reyhan Ramadhiansa, "Penyelesaian sengketa jual beli tanah antara penjual dan pembeli", *Jurnal Penelitian Hukum*. Vol. 5 No. 06, 2025. hlm. 55-62.

### 2.3.2. Faktor Penyebab Sengketa Jual Beli Tanah

Sengketa dapat timbul dari tumpang tindih klaim atas objek tanah yang sama. Dalam banyak kasus, pembeli merasa telah memperoleh hak atas tanah melalui proses jual beli secara sah menurut persepsi awam (misalnya telah membayar lunas dan diakui secara fisik), namun ternyata terdapat pihak lain yang memegang sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Hal ini mencerminkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap legalitas formil hak atas tanah masih sangat terbatas. Padahal, dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, hak atas tanah baru diakui secara hukum apabila tanah didaftarkan dan dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sengketa perdata dalam transaksi tanah juga sering kali disebabkan oleh tidak sinkronnya data yuridis dan data fisik pada dokumen pertanahan. Ketidaksesuaian antara peta bidang tanah dan letak tanah di lapangan dapat mengakibatkan konflik batas yang berujung pada perselisihan antar pemilik. Dalam hal ini, ketelitian PPAT dan pejabat pertanahan sangat dibutuhkan untuk menghindari kekeliruan administratif. Dalam beberapa perkara, sertifikat hak milik dinyatakan cacat administratif karena penerbitannya tidak didasarkan pada verifikasi faktual yang akurat, sehingga membuka celah gugatan pembatalan sertifikat.<sup>17</sup>

Permasalahan lain yang juga sering terjadi adalah adanya penguasaan tanah secara fisik tanpa dasar hukum yang jelas, baik oleh ahli waris yang tidak memperoleh bagian warisan secara resmi maupun oleh pihak yang melakukan perampasan hak. Apabila transaksi dilakukan dengan pihak yang tidak memiliki legitimasi hukum, maka jual beli yang dilakukan menjadi cacat hukum. Dalam hal ini, pembeli dapat mengalami kerugian karena telah mengeluarkan uang, namun tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap objek yang dibelinya.

Dari perspektif hukum acara perdata, penyelesaian sengketa semacam ini mengandalkan kekuatan pembuktian.<sup>18</sup> Penggugat yang merasa dirugikan harus

---

<sup>17</sup> Muhammad Syahrudin, loc. Cit,

<sup>18</sup> Galuh Justisi, "Kekuatan Alat Bukti dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia," *Jurnal Ilmiah*, Vol. 4 No 1, 2016, hlm. 1-3.

mampu membuktikan dengan alat bukti yang sah bahwa ia telah memperoleh hak atas tanah secara sah. Pengadilan akan menilai validitas akta, kuitansi, surat pernyataan, dan sertifikat secara hierarkis sesuai dengan kekuatan pembuktiannya. Apabila bukti yang diajukan dinilai tidak cukup kuat (misalnya hanya berupa kuitansi), maka gugatan berpotensi untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **2.3.3. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah**

Dalam praktiknya, penyelesaian sengketa jual beli tanah dapat dilakukan melalui beberapa jalur, antara lain:

- 1) penyelesaian non-litigasi seperti mediasi atau musyawarah;
- 2) gugatan perdata ke pengadilan negeri; atau
- 3) permohonan pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila sengketa berkaitan dengan tindakan administratif pertanahan.<sup>19</sup>

Oleh karena itu, para pihak dalam jual beli tanah sangat disarankan untuk memahami ketentuan hukum dan prosedur formal agar tidak mengalami kerugian akibat cacat hukum dalam transaksi.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sengketa perdata dalam transaksi tanah timbul akibat rendahnya kepatuhan terhadap asas legalitas dan administrasi hukum tanah, serta rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya alat bukti formil. Sengketa semacam ini menggarisbawahi perlunya sinergi antara sistem hukum, sosialisasi pertanahan, dan kesadaran hukum masyarakat.

---

<sup>19</sup> Mochamad Januar Rizki, Hukum online, "Rawan Sengketa, Ini Prosedur Jual-Beli Tanah yang Tepat," <https://www.hukumonline.com/berita/a/rawan-sengketa--ini-prosedur-jual-beli-tanah-yang-tepat-lt615abdc61102a/>, diakses pada 10 Juni 2025.

## 2.4. Hukum Pembuktian

### 2.4.1. Prinsip-prinsip Pembuktian

Pembuktian merupakan salah satu aspek terpenting dalam hukum acara perdata karena menyangkut mekanisme yudisial untuk menilai benar atau tidaknya dalil atau klaim yang diajukan oleh para pihak. Menurut Yahya Harahap, dalam proses berperkara perdata, kedudukan pembuktian adalah sebagai alat untuk meyakinkan hakim mengenai kebenaran suatu peristiwa hukum yang disengketakan oleh para pihak dalam gugatan dan jawabannya.<sup>20</sup>

Hal ini berkaitan erat dengan asas actor sequitur onus probandi atau actori incumbit probatio yang menyatakan bahwa beban pembuktian terletak pada pihak yang mengajukan klaim atau dalil dalam persidangan. Asas ini juga didukung oleh ketentuan pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa barang siapa yang mengaku memiliki suatu hak atau mendasarkan gugatannya atas suatu peristiwa, maka dialah yang harus membuktikan hak atau peristiwa tersebut. Prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata pada dasarnya bertumpu pada tiga fungsi utama:

- 1) menentukan beban pembuktian (*bewijslast*)
- 2) menetapkan alat bukti yang sah (*bewijsmiddelen*) dan
- 3) menilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*).

### 2.4.2. Jenis-Jenis Alat Bukti

Dalam konteks perdata, pembuktian tidak hanya berarti proses administrasi formal, tetapi juga merupakan proses substantif yang menentukan hasil akhir dari suatu perkara. Adapun alat bukti yang diakui dalam hukum perdata Indonesia berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

1. Bukti tulisan (akta otentik maupun akta di bawah tangan);
2. Bukti saksi;

---

<sup>20</sup> M Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 180-190.

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2019, hlm. 101.

3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Setiap jenis alat bukti memiliki kedudukan yang berbeda dalam hierarki kekuatan pembuktian. Diantara kelima alat bukti tersebut, bukti tulisan merupakan alat bukti utama yang paling kuat, terutama jika berbentuk akta otentik.

### **2.4.3. Kekuatan Pembuktian Alat Bukti**

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna baik secara formil maupun materiil selama tidak dibatalkan oleh hakim. Hal ini berbeda dengan akta di bawah tangan seperti kwitansi atau surat pernyataan yang hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak disangkal dan tidak terbukti palsu. Dalam praktiknya, pembuktian dalam hukum acara perdata bersifat pasif dalam arti bahwa hakim tidak mencari kebenaran materiil secara aktif seperti dalam hukum acara pidana. Hakim dalam perkara perdata hanya menilai bukti yang diajukan oleh para pihak berdasarkan alat bukti dan dalil yang tersedia di persidangan.<sup>22</sup> Oleh karena itu, keberhasilan suatu gugatan sangat bergantung pada kemampuan pihak penggugat dalam menyusun alat bukti yang kuat, valid, dan relevan. Jika bukti yang diajukan tidak mampu membuktikan dalilnya, maka gugatan dapat dinyatakan tidak terbukti atau bahkan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Selain itu, prinsip keseimbangan (*equality of arms*) juga penting dalam sistem pembuktian, yang berarti bahwa kedua belah pihak harus diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan bukti dan memberikan tanggapan. Pengadilan yang adil menuntut agar tidak ada pihak yang dirugikan karena ketidaksetaraan kesempatan dalam pembuktian.

Perkembangan praktik peradilan perdata juga mengakui prinsip proporsionalitas dalam pembuktian, yaitu tidak semua peristiwa hukum harus dibuktikan dengan standar tertinggi. Misalnya, untuk hal-hal yang bersifat administratif atau teknis,

---

<sup>22</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2020, hlm. 44.

bukti cukup dengan akta atau surat resmi; sedangkan untuk hal-hal yang bersifat substantif seperti itikad baik, penguasaan fisik tanah, atau perbuatan melawan hukum, dapat dibuktikan dengan saksi, persangkaan, atau kombinasi bukti lainnya.

Dalam perkara sengketa jual beli tanah, pembuktian menjadi semakin kompleks karena seringkali melibatkan campuran antara bukti tulisan (akta atau kwitansi), bukti penguasaan fisik (yaitu fakta siapa yang menguasai lahan), serta keterangan saksi dari warga sekitar. Permasalahan muncul apabila dokumen yang diajukan tidak memenuhi ketentuan formal sebagaimana diwajibkan oleh hukum pertanahan, seperti tidak dibuat di hadapan PPAT dan tidak di daftarkan ke kantor pertanahan. Dalam keadaan tersebut, meskipun terdapat bukti penguasaan atau kwitansi, hakim berpotensi menilai bukti tersebut sebagai tidak cukup untuk membuktikan terjadinya peralihan hak.<sup>23</sup>

Hakim dalam menilai alat bukti menggunakan kebiasaan pembuktian pembuktian (*vrije bewijsleer*) dalam konteks hukum perdata, sepanjang penilaian tersebut logis, masuk akal, dan didasarkan pertimbangan hukum. Oleh karena itu, penting bagi penggugat untuk tidak hanya memiliki bukti formal, tetapi juga menyusun narasi fakta dan kronologi kejadian yang sistematis agar dapat meyakinkan hakim bahwa dalilnya patut diterima dan dibenarkan.

Dengan demikian, prinsip-prinsip pembuktian dalam hukum perdata tidak hanya berfungsi sebagai pedoman prosedural, tetapi juga merupakan dasar substantif bagi tercapainya keadilan dalam penyelesaian sengketa, khususnya dalam perkara jual beli tanah yang sering kali menimbulkan persoalan kepemilikan dan legalitas.

## **2.5. Kedudukan Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan**

Dalam Hukum acara perdata, Pembuktian dengan alat bukti tertulis (bukti surat) menempati posisi yang sangat penting, terutama dalam perkara-perkara mengenai perikatan dan peralihan hak atas benda tetap seperti tanah. Alat bukti surat dibedakan dalam dua bentuk, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang masing-masing memiliki kekuatan dan konsekuensi hukum yang berbeda.

---

<sup>23</sup> Harsono, op. Cit.,p.349.

### 2.5.1. Pengertian Akta Otentik

Secara normatif, pengertian akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Syarat ketentuan suatu akta dengan demikian meliputi:

1. Bentuk akta sesuai yang ditentukan Undang-Undang
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris, PPAT, dsb
3. Dibuat di wilayah wewenang pejabat tersebut.<sup>24</sup>

Kekuatan pembuktian akta otentik bersifat sempurna (*volledig bewijskracht*), artinya isinya membuktikan secara lengkap apa yang termuat di dalamnya selama tidak dibuktikan sebaliknya melalui gugatan pembatalan atau pengingkaran yang sah. Akta otentik memiliki tiga fungsi utama, yaitu sebagai alat bukti (*bewijsmiddel*), sebagai syarat formil untuk keabsahan suatu perbuatan hukum tertentu, dan sebagai dasar pencatatan atau pendaftaran hak dalam registrasi publik, seperti pendaftaran tanah di kantor pertanahan.<sup>25</sup>

### 2.5.2. Pengertian Akta di Bawah Tangan

Akta dibawah tangan (*onderhands akte*) merupakan akta yang dibuat sendiri oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum. Contohnya adalah surat perjanjian biasa, kwitansi pembayaran, surat pernyataan, atau kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa pengesahan dari pejabat negara.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Fahum Umsu, Info Hukum, “Akta Otentik Pengertian, dan Kekuatan Pembuktian,” <https://fahum.umsu.ac.id/info/akta-otentik-pengertian-dan-kekuatan-pembuktian-dan-perbedaan-akta-dibawah-tangan/>, diakses pada 10 Juni 2025.

<sup>25</sup> Irma Devita Purnamasari, Hukum Online, “Akta Notaris Sebagai Akta Otentik,” <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akta-notaris-sebagai-akta-otentik1t550c0a7450a04/>, diakses 15 Juni 2025.

<sup>26</sup> Harahap, *op., cit.* hlm. 640.

Pasal 1874 KUHPer mengakui keberadaan akta di bawah tangan sebagai alat bukti, tetapi kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibanding akta otentik. Akta di bawah tangan hanya dapat diterima sebagai alat bukti jika tidak disangkal oleh pihak yang berkepentingan, atau jika kebenarannya dapat dibuktikan melalui konfirmasi atau saksi.

Yahya Harahap menjelaskan bahwa apabila suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lawan dalam proses persidangan, maka beban pembuktian beralih kepada pihak yang mengajukan akta tersebut. Artinya, Ia harus membuktikan bahwa akta itu benar adanya, termasuk bahwa tanda tangan pihak lawan pada akta tersebut adalah asli dan dibuat dengan kesadaran hukum. Apabila penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran akta dibawah tangan tersebut, maka alat bukti itu menjadi tidak sah dan tidak bernilai dalam pembuktian.<sup>27</sup>

Dalam teori hukum pembuktian, akta otentik tersebut sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan formal dan materil, artinya kebenaran isi dan keberadaan akta dianggap sah kecuali dibuktikan sebaliknya. Sedangkan akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat bebas (*vrije bewijskracht*), tergantung pada penilaian hakim terhadap konsistensi, relevansi, dan dukungan alat bukti lainnya. Oleh sebab itu, dalam setiap transaksi perdata yang menyangkut objek berharga seperti tanah, penggunaan akta otentik adalah langkah krusial untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari.<sup>28</sup>

Dengan melihat perbedaan mendasar tersebut, dapat disimpulkan bahwa akta otentik memegang peranan vital dalam perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Sementara itu, akta dibawah tangan memiliki risiko hukum yang tinggi jika tidak didukung oleh alat bukti lain yang cukup kuat. Pemahaman akan kedudukan hukum dari masing-masing jenis akta menjadi penting agar para pihak dalam transaksi perdata tidak dirugikan akibat kekeliruan administratif atau kelalaian prosedural.

---

<sup>26</sup> Harahap, *op.,cit.*hlm. 640.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 580.

<sup>28</sup> Mertokusumo, *op. Cit.*, hlm. 113.

## 2.6. Penolakan Gugatan dalam Hukum Acara Perdata

Dalam kehidupan masyarakat, konflik yang berkaitan dengan hak perdata sering kali tidak terelakan, Ketika jalan damai tidak lagi mungkin, maka penyelesaian melalui jalur hukum menjadi satu-satunya pilihan yang dapat diandalkan. Namun, tidak semua gugatan yang diajukan ke Pengadilan dapat langsung diperiksa dan diputus oleh hakim. Dampak praktik peradilan perdata, terdapat situasi dimana hakim memutuskan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung kekurangan atau cacat secara hukum acara, atau menolak gugatan karenan dalilnya tidak terbukti secara hukum.<sup>29</sup>

Penolakan gugatan dalam hukum acara perdata merupakan salah satu bentuk putusan hakim yang dijatuhkan setelah melalui proses pemeriksaan perkara di persidangan. Pada dasarnya, penolakan gugatan terjadi ketika hakim menilai bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat tidak dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan menurut hukum pembuktian yang berlaku. Dengan demikian, meskipun secara formal gugatan telah memenuhi syarat untuk diperiksa, namun secara materiil tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk dikabulkan.

Dalam hukum acara perdata Indonesia, penolakan gugatan harus dibedakan dengan putusan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Penolakan gugatan berkaitan dengan pokok perkara (materiil), sedangkan putusan tidak dapat diterima berkaitan dengan aspek formil gugatan, seperti *error in persona*, *obscuur libel*, atau tidak terpenuhinya syarat administratif gugatan. Dengan kata lain, penolakan gugatan menunjukkan bahwa hakim telah mempertimbangkan pokok sengketa, namun tidak menemukan dasar hukum yang cukup untuk mengabulkan tuntutan penggugat.

---

<sup>29</sup> Nafiatul Munawaroh, Hukum Online, "Perbedaan Gugatan Dikabulkan, Ditolak, dan Tidak Dapat Diterima" <https://www.hukumonline.com/klinik/a/gugatan-dikabulkan-ditolak-dan-tidak-dapat-diterima-cl3157/> diakses pada 15 Juni 2025.

### 2.6.1. Pengertian dan Dasar Hukum Penolakan Gugatan

Dalam hukum acara perdata, dikenal tiga kemungkinan amar putusan hakim, yaitu gugatan dikabulkan, gugatan ditolak, dan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard* atau *NO*). Dalam hal ini ketiganya memiliki perbedaan mendasar baik dari segi pemeriksaan maupun akibat hukumnya.<sup>30</sup>

Putusan “Tidak dapat diterima” (NO) dijatuhkan apabila gugatan tidak memenuhi syarat formil hukum acara, sehingga hakim tidak memeriksa pokok perkara (Substansi).<sup>31</sup> Gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima bukan berarti gugatan itu salah secara isi, tetapi belum memenuhi persyaratan administratif atau prosedural yang menjadi landasan bagi hakim untuk dapat memeriksa pokok perkara secara menyeluruh.<sup>32</sup> Dengan kata lain, hakim hanya menilai layak atau tidaknya gugatan diperiksa, bukan benar atau tidaknya dalil yang diajukan.<sup>33</sup> Adapun beberapa alasan yang lazim menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima antara lain:

1. Penggugat tidak memiliki kedudukan Hukum (*legal standing*), yakni tidak adanya hubungan hukum langsung antara penggugat dengan objek atau pihak tergugat dalam perkara tersebut, sehingga ia tidak berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan.
2. Pihak tergugat yang dimohonkan dalam gugatan tidak jelas atau tidak tepat (*error in persona*), yang menyebabkan ketidakjelasan siapa yang bertanggung jawab terhadap dalil yang diajukan penggugat.
3. Gugatan dinyatakan prematur apabila diajukan sebelum terpenuhinya syarat formal untuk mengajukan tuntutan, misalnya belum ada kerugian nyata atau belum terjadi wanprestasi dari pihak tergugat.

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, hlm. 82.

<sup>31</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Asas-Asas Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020, hlm. 2010.

<sup>32</sup> Sip Law Firm, “Mengetahui Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)”, <https://siplawfirm.id/niet-ontvankelijke-verklaard/?lang=id> diakses pada 27 Juni 2025.

<sup>33</sup> Dewi Angraini, “Pengertian dan Akibat Hukum Gugatan Tidak Dapat Diterima”, *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial*, Vol. 7 No. 2, 2023, hlm. 143.

4. Yang sangat penting dalam konteks perkara keperdataan terutama sengketa jual beli tanah adalah gugatan yang tidak didukung oleh alat bukti yang cukup dan sah menurut hukum acara perdata.

Sementara itu, Penolakan Gugatan dijatuhkan setelah hakim memeriksa pokok perkara dan menilai alat bukti, tetapi dalil-dalil penggugat tidak terbukti. Dalam putusan ini, hakim telah masuk pada substansi perkara, menilai apakah bukti yang diajukan dapat membuktikan hak yang diklaim.<sup>34</sup> Jadi, perbedaan utamanya adalah pada tahap pemeriksaan dan alasan hukum:

1. NO yaitu gugatan cacat secara formil, sehingga tidak diperiksa substansinya.
2. Penolakan yaitu gugatan telah diperiksa secara materil, namun tidak terbukti secara hukum.<sup>35</sup>

Dasar hukum hal ini terdapat dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata yang menegaskan asas *actor incumbit onus probandi* (“barang siapa yang mengaku mempunyai hak, maka dia wajib membuktikan”) dan dalam Pasal 1915 KUHPerdata, yang memberi kewenangan kepada hakim untuk menolak gugatan apabila pihak yang mendalilkan tidak dapat membuktikan kebenaran dalilnya.

Dengan demikian, Penolakan gugatan bukan disebabkan oleh kesalahan prosedural sebagaimana dalam NO, melainkan karena kegagalan pembuktian substansi.<sup>36</sup> Dalam praktik peradilan, penolakan gugatan sangat bergantung pada penilaian hakim terhadap kekuatan dan relevansi alat bukti yang diajukan. Hakim menilai apakah dalil penggugat dapat dibuktikan secara sah sesuai hukum pembuktian. Oleh karena itu, kegagalan dalam menghadirkan bukti yang cukup dan meyakinkan akan berakibat pada ditolaknya gugatan. Dengan demikian, penolakan gugatan mencerminkan tidak terpenuhinya standar pembuktian dalam hukum acara perdata.

---

<sup>34</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta:Kencana,2018,hlm.121.

<sup>35</sup> Denny Indrayana, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2022, hlm.170.

<sup>36</sup> Lestari,Nur,”Analisis Putusan Penolakan Gugatan dalam Perspektif Pembuktian Hukum,”*Jurnal Ilmu Hukum*,Vol. 11 No 1. 2024, hlm. 89.

### 2.6.2. Bentuk Penolakan Gugatan

Dalam praktik peradilan, penolakan gugatan dapat berbentuk:

1. Penolakan seluruhnya, apabila seluruh dalil penggugat tidak terbukti;
2. Penolakan sebagian, jika hanya sebagian tuntutan yang tidak terbukti;
3. Penolakan karena pembuktian tidak sah, yaitu jika alat bukti tidak memenuhi syarat formil atau materiil.<sup>37</sup>

Dalam perkara perdata, pembuktian merupakan inti dari pemeriksaan pokok perkara. Berdasarkan asas *actor incumbit onus probandi* dalam Pasal 1865 KUHPerdata, beban pembuktian berada pada pihak yang mengaku memiliki hak. Jika penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya dengan alat bukti yang sah, hakim wajib menolak gugatan tersebut.

### 2.6.3. Akibat Penolakan Gugatan

Penolakan gugatan memiliki akibat hukum yang berbeda dengan NO. Dalam putusan NO, perkara dapat diajukan kembali setelah kekurangan formil diperbaiki, karena pokok perkara belum pernah diperiksa. Sebaliknya, dalam putusan penolakan, pokok perkara telah diperiksa dan dinilai, sehingga mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata*) jika tidak diajukan upaya hukum lebih lanjut.<sup>38</sup>

Akibat hukum penolakan gugatan antara lain:

1. Penggugat dianggap gagal membuktikan haknya, sehingga tidak memperoleh perlindungan hukum atas objek sengketa;
2. Putusan bersifat final terhadap substansi perkara;
3. Tidak menimbulkan *ne bis in idem*, tetapi gugatan baru hanya dapat diajukan jika ada *novum* (bukti baru);
4. Tidak dapat dieksekusi karena tidak ada amar penghukuman;
5. Biaya perkara dibebankan kepada penggugat (Pasal 182 HIR).

---

<sup>37</sup> Hamin H, "Pencabutan Gugatan Dalam Praktik Peradilan Umum Menurut Hukum Acara Perdata" *Jurnal of Lex Philosophy*, Vol. 5 No 2. 2024, hlm. 716.

<sup>38</sup> R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermedia, 2021, hlm. 151.

Dalam konteks hukum acara perdata, penolakan gugatan mencerminkan penerapan prinsip keadilan formal bahwa setiap pihak yang mendalilkan hak wajib membuktikan dalilnya dengan alat bukti yang sah. Jika pembuktian gagal, maka secara hukum gugatan ditolak, bukan tidak dapat diterima.<sup>39</sup>

Sistem pembuktian didasarkan pada prinsip bahwa siapa yang mendalilkan, maka ia wajib membuktikan (*actor incumbit onus probandi*). Hal ini diatur secara tegas dalam Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak, atau menunjuk pada suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu, maka dia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.” Ketentuan ini menegaskan bahwa beban pembuktian berada di pundak pihak yang mengklaim hak, dalam hal ini penggugat. Jika penggugat tidak dapat menghadirkan bukti yang sah, maka klaim tersebut tidak dapat dinilai oleh hakim sebagai dasar pengambilan putusan.<sup>40</sup>

Selain itu, penolakan gugatan menegaskan pentingnya ketelitian dan kehati-hatian dalam menyusun gugatan serta mengumpulkan alat bukti sebelum diajukan ke pengadilan. Penggugat dituntut untuk tidak hanya menyusun dalil yang logis dan sistematis, tetapi juga memastikan bahwa setiap dalil didukung oleh alat bukti yang sah dan relevan. Kegagalan dalam memenuhi hal tersebut tidak hanya berakibat pada ditolaknya gugatan, tetapi juga dapat merugikan posisi hukum penggugat dalam mempertahankan haknya di hadapan pengadilan.

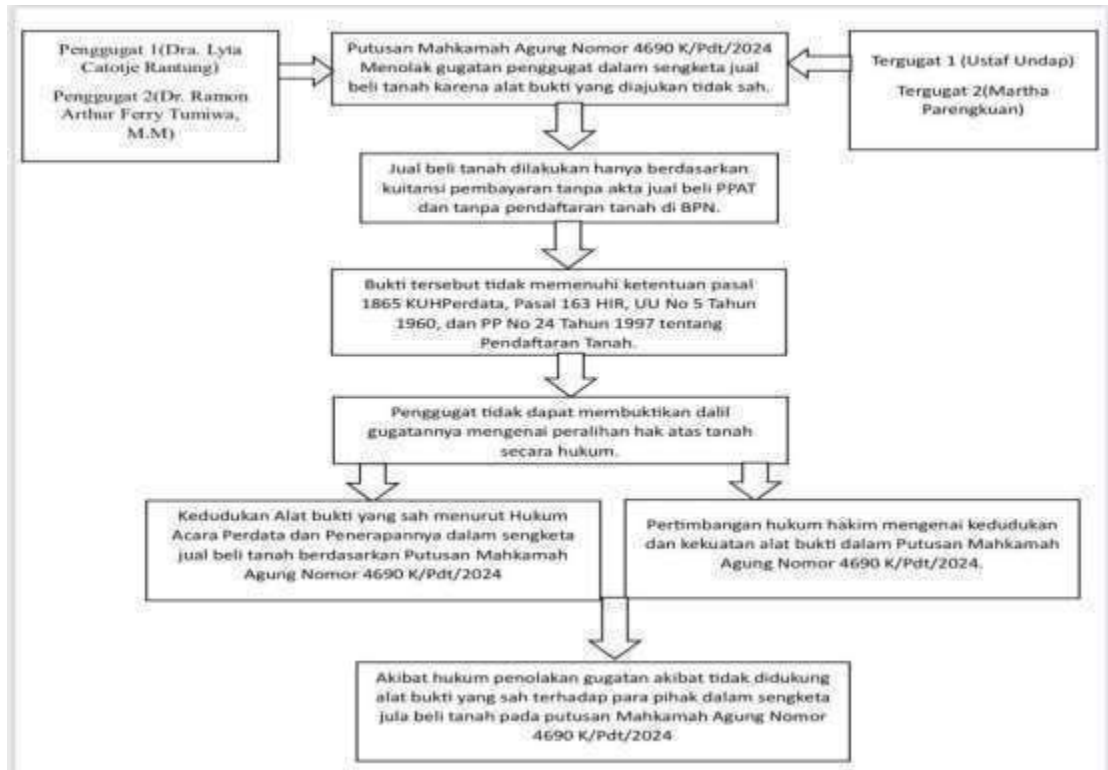
Dengan demikian, penolakan gugatan tidak hanya merupakan bentuk putusan hakim, tetapi juga mencerminkan berjalannya prinsip pembuktian secara tegas dalam hukum acara perdata. Putusan ini sekaligus menjadi indikator bahwa proses peradilan telah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, di mana setiap klaim harus didukung oleh bukti yang cukup dan meyakinkan untuk dapat dikabulkan.

---

<sup>39</sup> Yulianto, Andri S “Analisis Penolakan Gugatan dalam Hukum Acara Perdata” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 48 No 3, 2018, hlm. 562.

<sup>40</sup> Martha Eri Safira, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 83.

## 2.7 Kerangka Pikir



### Keterangan:

Penelitian ini diawali dengan adanya putusan Mahkamah Agung yang menolak gugatan penggugat dalam sengketa jual beli tanah, karena alat bukti yang diajukan hanya berupa kuitansi pembayaran tanpa disertai akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan ini menjadi titik awal penelitian karena menimbulkan persoalan hukum mengenai penerapan ketentuan pembuktian dan akibat hukumnya terhadap kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Dalam perkara tersebut, jual beli tanah dilakukan hanya berdasarkan kuitansi pembayaran tanpa dilengkapi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Padahal, menurut ketentuan hukum agraria di Indonesia, peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara formil melalui akta otentik agar memperoleh kekuatan

hukum yang sempurna. Keadaan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik masyarakat dalam melakukan transaksi tanah dan aturan hukum yang berlaku, di mana masyarakat seringkali mengabaikan prosedur hukum formil dalam jual beli tanah.

Bukti yang digunakan oleh penggugat berupa kuitansi pembayaran tidak memenuhi ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang menegaskan bahwa pihak yang mendalilkan suatu hak wajib membuktikan dalilnya. Selain itu, transaksi tersebut juga tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya sah apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke BPN. Dengan demikian, alat bukti yang diajukan penggugat tidak dapat dijadikan dasar untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah secara hukum.

Kedudukan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata menjadi hal yang sangat penting dalam sengketa perdata. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sedangkan akta di bawah tangan seperti kuitansi hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui oleh pihak lawan. Dalam kasus ini, penggunaan kuitansi tanpa dukungan alat bukti otentik menjadikan posisi hukum penggugat lemah di mata hukum. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan suatu gugatan sangat bergantung pada kelengkapan dan keabsahan alat bukti yang diajukan sesuai ketentuan hukum acara perdata.

Pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara ini berpedoman pada asas *actor incumbit onus probandi*, yaitu bahwa siapa yang mengajukan dalil, dialah yang wajib membuktikan dalil tersebut. Hakim menilai bahwa bukti yang diajukan penggugat tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebagai alat bukti yang sah. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menegaskan bahwa dalil gugatan penggugat tidak terbukti dan putusan pengadilan tingkat pertama serta banding yang menolak

gugatan tersebut sudah tepat menurut hukum. Pertimbangan ini mencerminkan penerapan hukum pembuktian secara konsisten untuk menjaga kepastian dan keadilan hukum.

Akibat hukum dari penolakan gugatan tersebut adalah penggugat kehilangan hak untuk menuntut pengakuan atas tanah yang disengketakan karena tidak dapat membuktikan kepemilikan atau peralihan haknya secara sah. Putusan ini juga memberikan konsekuensi bagi para pihak, terutama masyarakat, agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Transaksi harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, yakni dengan akta otentik PPAT dan pendaftaran tanah ke BPN agar memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hak.

Secara keseluruhan, kerangka berpikir penelitian ini menggambarkan hubungan yang sistematis antara peristiwa hukum, dasar hukum, pertimbangan hakim, dan akibat hukum yang timbul dari putusan. Alur berpikir ini menunjukkan bahwa penolakan gugatan bukan disebabkan oleh cacat formil semata, melainkan karena tidak terpenuhinya syarat pembuktian yang sah menurut hukum positif. Penelitian ini menegaskan bahwa kekuatan pembuktian menjadi aspek sentral dalam hukum acara perdata, serta menunjukkan bahwa keabsahan alat bukti merupakan fondasi utama dalam mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.

Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai penerapan hukum pembuktian dalam sengketa jual beli tanah dan sekaligus menjadi rujukan bagi masyarakat maupun praktisi hukum dalam menegakkan prinsip keadilan dan kepastian hukum di Indonesia.

### III. METODE PENELITIAN

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa metode penelitian dilakukan dalam usaha untuk memperoleh data yang akurat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>42</sup> Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Pada dasarnya penelitian merupakan kegiatan terencana, terukur, dengan metode untuk membuktikan benar tidaknya suatu permasalahan dengan data yang baru dan relevan. Adapun hal-hal terkait dengan metode yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu :

#### 3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang menelaah hukum tertulis dari berbagai aspek, baik dari segi asas, norma, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jenis penelitian ini juga dikenal dengan istilah penelitian hukum doctrinal, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan Pustaka atau data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta pendapat para ahli hukum.<sup>43</sup> Penelitian hukum normatif ini menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditambah dengan bahan hukum sekunder seperti buku-buku, jurnal dan pendapat

---

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 32.

<sup>43</sup> Wiwik Sry Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Publika Global Media, 2024, hlm. 26-27.

para ahli hukum yang berkaitan dengan hukum pembuktian perdata dan hukum agraria.

Dengan demikian, penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif karena berfokus pada kajian terhadap norma hukum tertulis dan penerapannya dalam praktik melalui analisis terhadap putusan pengadilan.

### **3.2. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis, penelitian deskriptif analitis merupakan analisis terhadap data yang digunakan, dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Tipe penelitian deskriptif analitis mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum.<sup>44</sup> Melalui tipe penelitian ini, penulis menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan menjadi objek kajian. Adapun objek kajian penelitian ini adalah Penolakan gugatan akibat tidak didukung alat bukti yang sah dalam sengketa jual beli tanah.

### **3.3. Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan pada penelitian ini adalah pendekatan normatif. terdapat beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah sebagai berikut :<sup>45</sup>

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*),
2. Pendekatan kasus (*case approach*),
3. Pendekatan historis (*historical approach*),
4. Pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan
5. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

---

<sup>44</sup> Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 107.

<sup>45</sup> Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm. 56.

Pada kelima pendekatan yang di sebutkan di atas, pendekatan yang cocok dengan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah peraturan yang relevan seperti KUHPerdara Pasal 1865, HIR Pasal 163, UUPA Tahun 1960, dan PP Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 dalam konteks penerapan hukum pembuktian. Dengan kombinasi keduanya, penelitian ini dapat menjelaskan hubungan antara aturan hukum positif dan penerapannya dalam praktik peradilan, sehingga menghasilkan pemahaman yang utuh mengenai penerapan hukum pembuktian dalam sengketa jual beli tanah.

### **3.4. Sumber Data**

Sumber data yang diperoleh oleh penulis dalam mendukung penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data yang mencakup dokumen-dokumen resmi berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang telah tersedia dalam bentuk peraturan-peraturan, buku-buku, jurnal, dan sumber pendukung lainnya yang telah disesuaikan dengan pokok permasalahan penelitian ini. Data sekunder pada penelitian ini terdiri dari:<sup>46</sup>

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer memiliki kekuatan mengikat secara umum, seperti peraturan perundang-undangan, atau yang hanya mengikat pihak-pihak terkait saja, seperti kontrak, konvensi, dokumen hukum, dan putusan hakim. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) tentang peralihan hak atas tanah melalui akta PPAT
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara)
- c) Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

---

<sup>46</sup> Wiwik Sry Widiarty, *Op. Cit.* Hlm. 127-128.

- d) Rechtsreglement Voor de Buitengewesten (RBg)
- e) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4690 K/Pdt/2024, yang menjadi objek utama penelitian dan dianalisis untuk melihat penerapan hukum pembuktian dalam sengketa jual beli tanah.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan dan pemahaman lebih mendalam terhadap bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder diperoleh dari Buku-buku literatur hukum yang berkaitan dengan hukum acara perdata, hukum agraria, dan hukum pembuktian, jurnal ilmiah hukum, hasil penelitian, dan artikel akademik yang membahas permasalahan terkait alat bukti dalam perkara perdata serta pendapat para ahli hukum (doktrin) yang relevan dengan konsep pembuktian.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang berfungsi sebagai pelengkap dan memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum tersier ini meliputi berbagai jenis referensi seperti rancangan Undang-Undang, kamus hukum, ensiklopedia serta Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

### 3.5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelusuri, membaca, dan menelaah berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka data yang digunakan seluruhnya berasal dari data sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.* hlm. 81-83.

Melalui studi kepustakaan ini, penulis mengumpulkan berbagai bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku-buku literatur hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum yang berhubungan dengan hukum pembuktian perdata, hukum agraria, serta asas kepastian hukum.

### **3.6. Teknik Pengolahan Data**

Data yang telah diperoleh lalu diolah melalui beberapa langkah agar data yang terkumpul dapat sesuai dan menunjang penelitian terkait permasalahan yang sedang diteliti. metode pengolahan data yang sudah terkumpul dilakukan dengan cara :<sup>48</sup>

#### **a. Pemeriksaan Data**

Pemeriksaan data dilakukan dengan membaca data yang telah terkumpul untuk dikoreksi terkait kelengkapan data dan memvalidasi data agar bermanfaat dan mampu menjawab secara lengkap permasalahan yang sedang diteliti.

#### **b. Rekonstruksi Data**

Rekonstruksi data dilakukan dengan menyusun dan mengklasifikasi data secara teratur, berurutan, logis, sehingga data dapat disajikan dengan rapih, mudah dipahami, dan memudahkan dalam penyusunan data.

### **3.7. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini dilaksanakan secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang terstruktur dan jelas agar mudah dipahami dan diinterpretasikan. Hasil dari analisis data ini kemudian memudahkan dalam pengambilan kesimpulan melalui pendekatan deduktif.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 91

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 91

## V. PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

1. Kuitansi sebagai akta di bawah tangan termasuk dalam alat bukti tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdota. Secara teoritis, kuitansi dapat digunakan untuk membuktikan adanya pembayaran dalam suatu hubungan hukum keperdataan. Namun demikian, dalam konteks peralihan hak atas tanah, kuitansi tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna untuk membuktikan telah terjadinya perjanjian jual beli tanah yang sah maupun peralihan hak yang sah menurut hukum.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, sahnya suatu perjanjian mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam perkara yang dikaji, kuitansi yang diajukan oleh Penggugat tidak mampu membuktikan secara utuh terpenuhinya unsur-unsur tersebut, terutama terkait kewenangan pihak yang menjual serta keabsahan objek yang diperjualbelikan. Selain itu, dalam sistem hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dengan demikian, dalam Putusan Nomor 4690 K/Pdt/2024, Mahkamah Agung secara tepat menyatakan bahwa kuitansi yang diajukan Penggugat tidak cukup untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah. Kuitansi hanya membuktikan adanya pembayaran, tetapi tidak membuktikan lahirnya perbuatan hukum jual beli tanah yang sah menurut ketentuan hukum perjanjian dan hukum pertanahan.

2. Penolakan gugatan oleh Mahkamah Agung mengakibatkan Penggugat tidak memperoleh hak atas tanah karena tidak mampu membuktikan adanya jual

beli yang sah. Kepemilikan tanah tetap berada pada Tergugat I sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik yang diakui keabsahannya. Adapun Tergugat II tidak memperoleh hak apapun atas objek sengketa, namun tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata oleh Penggugat terkait uang pembayaran yang telah diterima. Putusan ini menegaskan bahwa tanpa alat bukti yang sah, gugatan tidak dapat dikabulkan dan hak atas tanah tetap melekat pada pemegang sertifikat yang sah.

## **5.2. Saran**

### **1. Bagi Masyarakat**

Penting meningkatkan pemahaman mengenai prosedur sah jual beli tanah. Transaksi tidak boleh dilakukan hanya dengan kuitansi atau bukti pembayaran sederhana, akan tetapi wajib menggunakan akta PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum.

### **2. Bagi Pemerintah dan BPN**

Pemerintah penting memperkuat sosialisasi mengenai prosedur peralihan hak atas tanah serta mempermudah akses informasi mengenai pendaftaran tanah. Edukasi publik diperlukan agar masyarakat memahami tahapan resmi dan terhindar dari sengketa serupa.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Limbong, Bernhard. (2014). *Politik pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margaretha.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Harahap, Yahya. (2016). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Subekti, R. (2020). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Rahardjo, Satjipto. (2009). *Hukum Proresif hukum yang membebaskan*. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdul Kadir .(2004). *Hukum da Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali, Zainuddin. (2014). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soekanto, Soerjono. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2018). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana.
- Indrayana, Denny. (2022). *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, R. (2021). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Safira, Martha Eri. (2004). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Widiarty, Wiwik Sry. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Publika Global Media.

Habib, Adie. (2011). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Jbatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.

## **B. JURNAL**

Yulianto. (2020). Perlindungan Hukum dalam Transaksi Tanah. *Jurnal Hukum Agraria*,5(1),45-48.

Sunge, Maisara. (2012). Beban Pembuktian Dalam Perkara Perdata. *Jurnal UNS*, 9(2),8.

Bagaskara, Gusti Bagus Andika. (2021). Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*,3(2),258.

Syahrudin, Muhammad. (2022). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah. *Jurnal Unsrat*, 10(5),1-4.

Ramadhiansa Tubagus Reyhan, dkk, (2025). Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah. *Jurnal Penelitian Hukum*, 5(6),55-62.

Justisi,Galuh. (2016). Kekuatan Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Ilmiah*, 4(1),1-3.

Paembonan, Chandra Putra Toban,dkk. (2022). Kekutan Pembuktian sanksi dan tulisan dalam sengketa kepemilikan tanah dalam perspektif Hukum Acara Perdata Indonesia. *Jurnal Hukum Acara Perdata Indonesia*, 8,hlm 17-20.

Anggraini, Dewi. (2023). Pengertian dan Akibat Hukum Gugatan Tidak Dapat di Terima. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial*,7(2),143.

Nur, Lestari. (2024). Analisis Putusan Penolakan Gugatan Dalam Perspektif Pembuktian Hukum. *Jurnal Ilmu Hukum*,11(1),89.

H, Hamin. (2024). Pencabutan Gugatan Dalam Praktik Peradilan Umum Menurut Hukum Acara Perdata. *Jurnal Of Lex Philosophy*,5(2),716.

S Andri, Yulianto. (2018). Analisis Penolakan Gugatan Dalam Hukum Acara Perdata. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*,48(3),562.

Lukman Arsin, Fattiah Namiro. (2025). Praktik Jual Beli Tanah Menggunakan Kwitansi Dampak Hukum dan Kendala Peralihan Hak (Studi Nomor 10/Pdt.G/2024/Pn.Lht). *Jurnal Hukum*, 19(8),5520.

Maharani, Ida Ayu Dinda,dkk. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Kontruksi Hukum*, 4(3),262-263.

Hartono, Eko Puji (2018). Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan

- Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Jurnal Akta*, 5(1),5-10.
- Melyana, Shely, dkk. (2022). Kedudukan Sertifikat sebagai Alat Bukti yang Kuat menurut Hukum Positif. *Jurnal Hukum*, 6(1), 46-48.
- Zahra, Khansa Laily Az. (2024). Relevansi Kepentingan Alat-alat Bukti Dalam Proses Penyelesaian Hukum Perdata. *Jurnal ilmu hukum*.8(1), 98.
- Saranani, Abdul Mutalib. (2022). Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Ilmiah Bidang sosial ekonomi budaya teknologi pendidikan*, 1(3), 173-175.
- Santoso, Budi, Intan Imadhani. (2014). Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan. *Jurnal Hukum*, (17)3, 1945-1947.
- Absi, Warmiyana Zairi. (2025). Kepastian Hukum atas Kepemilikan Tanah Pasca Penghapusan Surat Keterangan Tanah (SKT) dalam Perspektif Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmu Hukum*, 11(2), 220-222.
- Salim, Ade Nugraha, dkk. (2024). Kesepakatan Dalam Perjanjian Untuk Mencegah Terjadinya Wanprestasi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 893-895.
- Umar, Utari Dira. (2020). Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 38-39.
- Maharani, Ida Ayu Dinda, dkk. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 262-263.
- Hermawan. R Oetomo, dkk. (2024). Kajian Hukum Penerapan pasal 1320 KUHPPerdata dalam kontrak. *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2),144.
- Manthovani, Reda Istiqomah (2017). Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 5-10.
- Hidayah, Anisa Nurul, dkk. (2025). Peralihan hak atas tanah. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 3(1), 297.
- Apriani, Desi, Arifin Bur. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam sistem publikasi Pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 222.

### C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Rechtsreglement Voor de Buitengewesten (RBg)

### D. SITUS WEB

Renatha Charistha Auli, Contoh Kasus Sengketa Tanah dan penyelesaiannya, Hukum online. <https://www.hukumonline.com/>.

Mochamad Januar Rizki, Rawan Sengketa, Ini Prosedur Jual-Beli tanah yang tepat, Hukumonline <https://www.hukumonline.com/>.

Faham Umsu, Akta Otentik Pengertian, dan Kekuatan Pembuktian, Info Hukum. <https://fahum.umsu.ac.id/>.

Sip Law Firm, Mengenal Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) dalam Perkara Perdata. <https://siplawfirm.id/niet-ontvankelijke-verklaard/?lang=id>.

Nafiatul Munawaroh, Perbedaan gugatan dikabulkan, ditolak dan tidak dapat Diterima, Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/gugatan-dikabulkan-ditolak-dan-tidakdapat-diterima-cl3157/>.

Renatha Charistha Auli, Jenis Alat Bukti dalam Pasal 1866 KUHPperdata, Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/5-jenis-alat-bukti-dalam-pasal-1866-kuhperdata-lt6723670b6538a/>.

Keaksan Republik Indonesias, <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-4MZP>.

Alchemist Law Office, Asas Point d'Intérêt dan Point d'Action sebagai Dasar Kewenangan Peradilan dalam Hukum Acara Perdata, <https://alchemistgroup.co/asas-point->.

Shidarta, Rubric of Faculty Members, Ratio Decidendi dan kaidah Yuris Prudensi, <https://business-law.binus.ac.id/2019/03/04/ratio-decidendi-dan-kaidah-yurisprudensi/>.

Kejaksaan Republik Indonesia, Jual Beli Tanah,  
<https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2024-BVZQ>.