



Kekuatan Pembuktian Kuitansi dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024

Roberta R.P Situmorang¹, Rohaini², Harsa Wahyu Ramadhan³

Fakultas Hukum, Universitas Lampung, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: robertaasitumorang@gmail.com, rohaini.1981@fh.unila.ac.id,

harsaramadhan@fh.unila.ac.id

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 14 Maret 2026

ABSTRACT

The transfer of land rights in practice is often based on receipts as proof of payment. Problems arise when receipts are used as the basis for ownership claims without being supported by authentic deeds as required by land law. This study aims to analyze the evidentiary value of receipts in the transfer of land rights based on Supreme Court Decision Number 4690 K/Pdt/2024 and to assess the legal considerations of the judge in rejecting the plaintiff's claim. This study is a normative legal study with a legislative and case approach. The legal materials used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials that are analyzed qualitatively. The results of the study show that receipts only have the power as proof of payment and cannot be used as perfect evidence to prove that a transfer of land rights has occurred without a deed of sale and purchase made by a Land Deed Official. The Supreme Court's decision emphasizes the importance of fulfilling legal formalities in the transfer of land rights to ensure legal certainty and protection for the parties.

Keywords: Receipt, Evidence, Transfer of Rights, Soil.

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dalam praktik seringkali didasarkan pada kuitansi sebagai bukti pembayaran. Permasalahan timbul ketika kuitansi dijadikan dasar klaim kepemilikan tanpa didukung akta autentik sebagaimana dipersyaratkan dalam hukum pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan pembuktian kuitansi dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 serta menilai pertimbangan hukum hakim dalam menolak gugatan penggugat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kuitansi hanya memiliki kekuatan sebagai bukti pembayaran dan tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Putusan Mahkamah Agung tersebut menegaskan pentingnya pemenuhan formalitas hukum dalam peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Kuitansi, Pembuktian, Peralihan Hak, Tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang sangat tinggi. Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal atau sumber penghidupan, tetapi juga sebagai aset yang bernilai strategis (Rina, 2023). Oleh sebab itu, setiap peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, jual beli tanah pada dasarnya harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Irawan S, 2025). Akta tersebut menjadi dasar pendaftaran peralihan hak dan menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Namun dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara bawah tangan dengan hanya menggunakan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Bahkan tidak jarang, kuitansi tersebut dijadikan dasar untuk mengklaim telah terjadi peralihan hak ketika timbul sengketa di pengadilan.

Permasalahan muncul ketika kuitansi yang pada dasarnya hanya membuktikan adanya pembayaran, digunakan untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah. Secara hukum pembuktian perdata, kuitansi termasuk dalam kategori surat atau akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian tertentu. Akan tetapi, kekuatan tersebut tentu tidak dapat disamakan dengan akta autentik yang secara khusus dipersyaratkan dalam peralihan hak atas tanah. Di sinilah letak persoalan hukumnya tentang sejauh mana kuitansi tersebut dapat dijadikan alat bukti dalam sengketa peralihan hak atas tanah.

Persoalan ini terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024, di mana Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat yang mendasarkan klaim kepemilikan tanah hanya pada kuitansi pembayaran tanpa didukung alat bukti yang sah menurut hukum pertanahan. Putusan tersebut menunjukkan bahwa tidak semua bukti tertulis dapat dijadikan dasar yang cukup untuk membuktikan peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis kekuatan pembuktian kuitansi dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024. Pembahasan ini dilakukan untuk menegaskan batasan kedudukan kuitansi dalam sistem pembuktian perdata serta menunjukkan pentingnya pemenuhan syarat formal dalam setiap peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

METODE

Metode penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan di bidang pertanahan yang mengatur pembuktian dan peralihan hak atas tanah, sedangkan pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh

melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan pola berpikir deduktif untuk memperoleh kesimpulan mengenai kekuatan pembuktian kuitansi dalam peralihan hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian kuitansi dalam Sistem Hukum Perdata

Pembuktian merupakan inti dari proses peradilan perdata. Dalam perkara perdata, hakim tidak dapat memutus berdasarkan asumsi, melainkan berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum. Oleh sebab itu, keberadaan dan kualitas alat bukti menjadi faktor yang sangat menentukan dalam menguatkan dalil gugatan maupun bantahan tergugat. Prinsip dasar yang berlaku dalam hukum acara perdata adalah siapa yang mendalilkan, ia yang wajib membuktikan. Dengan demikian, pihak yang mengajukan gugatan harus mampu menghadirkan alat bukti yang cukup untuk meyakinkan hakim (I. G. A. Putu Surya Perdana, 2024).

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, alat bukti yang diakui meliputi bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Di antara kelima alat bukti tersebut, bukti tertulis memiliki posisi yang dominan karena sifatnya yang relatif objektif dan dapat diperiksa secara langsung oleh hakim. Bukti tertulis sendiri dibedakan menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan ini penting karena berkaitan langsung dengan kekuatan pembuktian yang dimiliki masing-masing jenis akta.

Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang tercantum di dalamnya. Sementara itu, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum. Kuitansi termasuk dalam kategori akta di bawah tangan karena pada umumnya dibuat secara sederhana sebagai tanda bukti penerimaan sejumlah uang (Kuala Akbar Andalas, 2025).

Secara yuridis, kuitansi berfungsi sebagai bukti telah terjadinya pembayaran. Apabila tanda tangan dalam kuitansi diakui oleh pihak yang bersangkutan, maka isi yang tercantum di dalamnya dianggap benar bagi para pihak. Akan tetapi, apabila tanda tangan tersebut disangkal, maka pihak yang mengajukan kuitansi wajib membuktikan keasliannya. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian kuitansi tidak bersifat mutlak dan sangat bergantung pada pengakuan para pihak.

Kekuatan pembuktian kuitansi terbatas pada hal yang secara eksplisit tercantum di dalamnya. Apabila kuitansi hanya menyebutkan penerimaan sejumlah uang tanpa menjelaskan secara rinci objek, dasar hubungan hukum, dan kesepakatan para pihak, maka daya pembuktiannya semakin terbatas. Dalam konteks transaksi biasa, keterbatasan ini mungkin tidak menimbulkan persoalan serius. Namun dalam hal objek yang memiliki rezim pengaturan khusus seperti tanah, keterbatasan tersebut menjadi sangat signifikan.

Dalam hukum perdata, jual beli pada dasarnya merupakan perjanjian konsensual yang lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Akan tetapi, perjanjian jual beli tidak selalu identik dengan peralihan hak secara yuridis, terutama dalam hal objek yang tunduk pada aturan khusus. Dengan

demikian, meskipun kuitansi dapat membuktikan adanya pembayaran sebagai bagian dari hubungan perikatan, hal tersebut belum tentu membuktikan terjadinya peralihan hak secara hukum (Siti Murwati, 2020).

Di sinilah pentingnya membedakan antara pembuktian hubungan perdata dan pembuktian status hak atas suatu objek. Hubungan perdata dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sederhana, tetapi status hak atas tanah memerlukan legitimasi yang lebih kuat karena berkaitan dengan kepastian hukum publik. Oleh sebab itu, kedudukan kuitansi harus ditempatkan secara proporsional dalam sistem pembuktian perdata.

Dengan demikian, secara teoritis dapat ditegaskan bahwa kuitansi memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang sah, namun daya pembuktiannya terbatas pada aspek pembayaran. Kuitansi tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan tidak dapat secara otomatis membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa di dukung alat bukti lain yang memenuhi syarat formil menurut hukum pertanahan.

Selain keterbatasan tersebut, penting untuk dipahami bahwa sistem pembuktian dalam hukum perdata Indonesia menganut prinsip pembuktian yang bersifat formil sekaligus materil. Hakim memang diberi kebebasan untuk menilai kekuatan alat bukti, namun kebebasan tersebut tetap berada dalam koridor jenis dan kualitas alat bukti yang diakui undang-undang. Dalam konteks ini, keberadaan kuitansi sebagai akta di bawah tangan tidak dapat dilepaskan dari prinsip kehati-hatian hakim dalam menilai apakah alat bukti tersebut cukup untuk membuktikan dalil yang diajukan. Hakim tidak hanya melihat adanya kuitansi, tetapi juga menilai relevansinya dengan objek sengketa serta kesesuaian antara isi kuitansi dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan.

Dalam praktik peradilan sering ditemukan bahwa kuitansi dijadikan dasar klaim kepemilikan atas suatu objek, padahal secara substansi dokumen tersebut hanya menunjukkan adanya pembayaran. Apabila kuitansi tersebut tidak disertai dengan perjanjian tertulis yang jelas mengenai objek, nilai transaksi, serta hak dan kewajiban para pihak, maka konstruksi hukum yang dibangun menjadi lemah. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian tidak hanya bergantung pada keberadaan dokumen, tetapi juga pada kelengkapan dan kejelasan substansinya. Semakin sederhana dan minim informasi suatu kuitansi, maka semakin terbatas pula daya pembuktiannya.

Dari sudut pandang teori hukum pembuktian akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian bebas. Artinya, hakim memiliki kewenangan untuk menilai secara independen apakah isi akta tersebut dapat dipercaya dan cukup untuk membuktikan suatu peristiwa hukum. Berbeda dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, akta di bawah tangan tidak memberikan jaminan mutlak terhadap kebenaran materil yang dikandungnya. Dengan demikian, kuitansi sebagai akta di bawah tangan tidak memiliki posisi yang setara dengan akta autentik dalam struktur hierarki alat bukti tertulis.

Apabila dikaitkan dengan asas kepastian hukum, penggunaan kuitansi sebagai satu-satunya alat bukti dalam transaksi bernilai besar seperti jual beli tanah berpotensi menimbulkan ketidakpastian di kemudian hari. Kepastian hukum

menuntut adanya kejelasan status dan legitimasi atas suatu hak. Tanpa adanya instrumen pembuktian yang kuat dan diakui secara formal, maka hak yang diklaim menjadi rentan untuk diperdebatkan. Dalam konteks ini, hukum pembuktian berfungsi sebagai mekanisme penyaring untuk memastikan bahwa hanya hak yang dapat dibuktikan secara sah yang memperoleh perlindungan hukum.

Dengan demikian, secara konseptual dapat ditegaskan bahwa kuitansi merupakan alat bukti yang sah tetapi memiliki keterbatasan struktural dalam sistem hukum pembuktian. Kuitansi tidak dirancang untuk menjadi dasar utama pembuktian perubahan status hak yang mensyaratkan formalitas tertentu. Oleh sebab itu, dalam perkara yang menyangkut hak atas tanah, kuitansi harus ditempatkan sebagai bukti pendukung, bukan sebagai bukti utama yang berdiri sendiri. Pemahaman yang keliru di masyarakat mengenai fungsi kuitansi seringkali menjadi sumber sengketa. Banyak pihak beranggapan bahwa selama telah terjadi pembayaran dan dibuktikan dengan kuitansi, maka hak atas objek secara otomatis berpindah. Padahal, dalam sistem hukum yang berlaku, pembayaran hanyalah salah satu unsur dalam suatu perjanjian. Peralihan hak atas tanah tetap mensyaratkan prosedur dan instrumen formal yang tidak dapat diabaikan. Ketidakesesuaian antara praktik sosial dan ketentuan hukum inilah yang kerap memicu konflik kepemilikan di kemudian hari.

Oleh karena itu, dapat ditegaskan kembali bahwa kedudukan kuitansi dalam sistem hukum perdata bersifat terbatas dan kontekstual. Dalam hubungan hukum tertentu, kuitansi mungkin memiliki daya pembuktian yang memadai. Namun dalam konteks peralihan hak atas tanah, kuitansi tidak dapat diposisikan sebagai alat bukti yang menentukan. Kekuatan pembuktiannya harus dinilai secara hati-hati dan selalu dikaitkan dengan ketentuan hukum yang secara khusus mengatur objek yang disengketakan.

Kekuatan Pembuktian kuitansi dalam Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024

Peralihan hak atas tanah memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan peralihan hak atas benda bergerak. Tanah memiliki nilai ekonomi tinggi serta berkaitan dengan sistem administrasi pertanahan yang bersifat nasional. Oleh karena itu, hukum tidak hanya mengatur aspek keperdataannya, tetapi juga mengatur aspek formal dan administratif yang wajib dipenuhi (Isadora Nathania Edga, 2023).

Dalam sistem pertanahan Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan selanjutnya didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi pihak yang memperoleh hak. Tanpa pendaftaran, secara yuridis status kepemilikan tidak berubah meskipun secara faktual telah terjadi pembayaran dan penguasaan (Citra R.M, 2022).

Permasalahan ini tampak jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024. Dalam perkara tersebut, penggugat mendasarkan gugatan pada kuitansi pembayaran yang menunjukkan telah terjadinya transaksi jual beli tanah. Akan tetapi, tidak terdapat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT maupun bukti

pendaftaran peralihan hak. Dengan demikian, secara formal belum terjadi peralihan hak atas tanah menurut ketentuan hukum pertanahan.

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menilai bahwa kuitansi tersebut tidak cukup untuk membuktikan telah berpindahny hak atas tanah. Hakim memisahkan secara tegas antara bukti pembayaran dan bukti peralihan hak. Pembayaran merupakan salah satu unsur dalam jual beli, tetapi tidak dapat berdiri sendiri sebagai bukti sahnya peralihan hak atas tanah. Tanpa akta autentik dan proses pendaftaran, klaim kepemilikan dianggap tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Pertimbangan tersebut menunjukkan konsistensi Mahkamah Agung dalam menegaskan prinsip kepastian hukum. Sistem pendaftaran tanah dirancang untuk menghindari sengketa dan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sah. Apabila peralihan hak dapat dibuktikan hanya dengan kuitansi, maka sistem pendaftaran tanah akan kehilangan fungsinya sebagai instrumen kepastian hukum.

Putusan Mahkamah Agung No 4690 K/Pdt/2024 juga mencerminkan pendekatan hakim yang tidak semata-mata melihat aspek keperdataan privat, tetapi juga mempertimbangkan aspek hukum publik dalam pertanahan. Tanah bukan sekadar objek perjanjian, melainkan bagian dari sistem administrasi negara. Oleh karena itu, setiap perubahan hak harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan.

Dari sisi perlindungan hukum, putusan ini memberikan pesan yang jelas bahwa masyarakat harus berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Kepercayaan dan kuitansi pembayaran saja tidak cukup untuk menjamin keamanan hukum. Tanpa akta PPAT dan pendaftaran, pihak pembeli berisiko kehilangan haknya apabila terjadi sengketa (Yahya Harahap, 2021).

Secara Normatif, analisis terhadap putusan tersebut menegaskan bahwa kekuatan pembuktian kuitansi dalam peralihan hak atas tanah bersifat terbatas dan tidak dapat menggantikan syarat formil yang diwajibkan oleh hukum. Kuitansi hanya membuktikan adanya pembayaran, bukan membuktikan telah terjadinya peralihan hak secara sah. Apabila dianalisis lebih mendalam, pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 tidak hanya berfokus pada ada atau tidaknya kuitansi, tetapi juga pada terpenuhi atau tidaknya syarat formil peralihan hak atas tanah. Putusan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menempatkan hukum pertanahan sebagai *lex specialis* yang mengesampingkan praktik pembuktian sederhana dalam hubungan keperdataan biasa. Artinya, dalam perkara pertanahan, ketentuan khusus mengenai formalitas memiliki kedudukan yang lebih dominan dibandingkan prinsip konsensualisme semata.

Dari perspektif perlindungan hukum, putusan ini sekaligus menguatkan fungsi pendaftaran tanah sebagai sarana publikasi dan legitimasi hak. Tanpa pencatatan resmi, hak atas tanah tidak memperoleh pengakuan hukum yang kuat. Hal ini menegaskan bahwa hukum pertanahan tidak hanya mengatur hubungan privat antar individu, tetapi juga menyangkut tertib administrasi negara. Oleh sebab itu, pembuktian kepemilikan tidak dapat dilepaskan dari sistem pendaftaran yang berlaku (Maria S.W. Sumardjono, 2022).

SIMPULAN

Kuitansi dalam hukum perdata berkedudukan sebagai akta di bawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tidak disangkal oleh para pihak. Kuitansi dapat membuktikan telah terjadinya pembayaran sejumlah uang, namun kekuatan pembuktiannya terbatas pada aspek tersebut dan tidak memiliki daya pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Dalam peralihan hak atas tanah, kuitansi tidak cukup untuk membuktikan telah terjadinya peralihan hak secara yuridis. Peralihan hak mensyaratkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pendaftaran pada kantor perantaraan sebagai bentuk pemenuhan syarat formil dan jaminan kepastian hukum. Analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 menunjukkan bahwa Mahkamah Agung secara tegas membedakan antara bukti pembayaran dan bukti peralihan hak. Kuitansi hanya dipandang sebagai bukti pembayaran dan tidak dapat menggantikan akta otentik dalam membuktikan peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya terwujud apabila seluruh prosedur formal dipenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR RUJUKAN

- Rina N, Pattipeilhy. (2023). Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. *Jurnal Equivalent*, 3(2), 200–215.
- Irawan, S. (2025). Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Journal Hukum*, 12(1), 1–15.
- I. G. A. Putu Surya Perdana. (2024). Arti Pentingnya Pembuktian dalam Proses Penemuan Hukum di Peradilan Perdata. *Jurnal Hukum*, 3(1), 2–16.
- Kuala Akbar Andalas. (2025). Retrogesi Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Kutipan Akta. *Jurnal Hukum*, 5(3), 2503–2518.
- Siti Marwati. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 132–144.
- Isadora Nathania Edgar dan Siti Mahmudah. (2023). Peralihan Benda Bergerak Aset Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 5(3), 215.
- Citra R.M. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Jurnal Ilmiah*, 11(1), 45–60.
- Maria S.W. Sumardjono. (2022). *Hukum Pertanahan: Reforma Agraria dan Perlindungan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka sinar harapan.
- Margono Kamis. (2025). *Reformasi Hukum Agraria: Sertifikasi dan Sengketa Tanah*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.