



**PRAKTIK JUAL BELI TANAH MENGGUNAKAN KWITANSI TANPA AKTA PPAT:
DAMPAK HUKUM DAN KENDALA PERALIHAN HAK (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 10/PDT.G/2024/PN.LHT)**

Oleh
Fattiah Namiroh¹, Arsin Lukman²
^{1,2}Universitas Indonesia
Email: [1fattiahnamiroh31@gmail.com](mailto:fattiahnamiroh31@gmail.com)

Abstract

The practice of land sale and purchase in Indonesia should comply with land law provisions, requiring a sale and purchase deed issued by a Land Deed Official (PPAT). However, in reality, many land transactions are conducted solely based on a receipt without a PPAT deed, leading to various legal issues. This study aims to analyze the validity of receipts as evidence in land sale transactions and the legal protection available to buyers in transactions without a PPAT deed. This research employs a normative juridical method, using a statutory approach and a case study of Decision Number 10/Pdt.G/2024/Pn.Lht. The findings indicate that while a receipt can serve as proof of transaction, its legal strength is significantly weaker than an authentic deed. Consequently, buyers lack legal certainty regarding land ownership transfers and are at risk of ownership disputes. Additionally, limited legal knowledge and the perception of high administrative costs are the main reasons why people still engage in transactions without a PPAT deed. Therefore, increasing public legal awareness and simplifying administrative procedures for executing sale and purchase deeds are essential to ensuring legal protection and certainty over land rights.

Keywords: Land Sale And Purchase, Receipt, PPAT Deed.

PENDAHULUAN

Jual beli tanah di Indonesia seharusnya tidak dilakukan hanya dengan berdasarkan bukti pembayaran berupa kwitansi, melainkan harus dengan dilakukan prinsip dan tata cara jual beli tanah yang berlaku. Jual beli tanah dalam hukum pertanahan nasional mengacu pada asas terang tunai dan riil, terang artinya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Namun tak jarang ditemukan dalam kehidupan bermasyarakat jual beli tanah dilakukan hanya dengan kwitansi yang dibuat dibawah tangan tidak dihadapan pejabat yang berwenang.

Biasanya hal ini terjadi pada wilayah pinggiran kota dan cakupan yang lebih jauh lagi, dengan alasan pembuatan akta cenderung mahal, penghindaran bayar pajak, dan kurangnya pengetahuan proses hukum. Kadang dengan minimnya pengetahuan hukum

masyarakat tidak tahu pentingnya melibatkan PPAT dalam transaksi tanah sehingga tidak menyadari bahwa transaksi dengan kwitansi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Dampak dari hal ini menimbulkan permasalahan hukum, seperti adanya sengketa tanah yang pembelinya rentan kehilangan hak atas tanah karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat, kendala administrasi sehingga tanah tidak dapat didaftarkan ke badan pertanahan nasional. Kemudian hal lebih berdampak lagi pada timbulnya potensi mafia tanah yang memanfaatkan kelemahan dokumen formal untuk membuat hak milik masyarakat rentan. Untuk itu perlu adanya upaya hukum meminimalisir penyederhanaan prosedur administrasi dan pengurangan biaya pembuatan



akta resmi agar masyarakat lebih mudah mengakses layanan legalitas tanah.

Pada dasarnya tanah mempunyai peranan penting dalam aspek kehidupan manusia, untuk membuat rumah dan bangunan untuk aset properti, untuk lahan mata pencaharian dalam pertanian atau perkebunan yang semuanya didirikan diatas permukaan tanah. Sehingga terkait pertanahan ini diatur dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia Khususnya dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Berdasarkan ketentuan ini masyarakat Indonesia memiliki hak yang sama dalam penggunaan sumber daya yang ada dimuka bumi indonesia serta memanfaatkan kekayaan alam untuk keberlangsungan hidup manusia untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Untuk melaksanakan hal tersebut dibuatnya Peraturan Perundang-Undangan untuk mengatur segala aspek pertanahan tersebut untuk menjaga kesejahteraan di dalam masyarakat tersebut. Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok Agraria dan perundang-undangan di bawahnya mengatur mengenai syarat dan tata cara pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pemegang hak dan memberikan kepastian hukum. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan salah satu bentuk atau cara peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah jual beli.²

Jual beli ini merupakan salah satu perikatan yang timbul atau lahir dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1234 dan

pasal 1235 KUHPerdara yang menyatakan perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu untuk tidak berbuat sesuatu. Untuk memberikan sesuatu adanya kewajiban menyerahkan sesuatu barang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai kepala rumah tangga yang baik sampai penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu, akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.³

Berdasarkan kronologi kasus dalam putusan nomor 10/Pdt.G/2024/Pn.Lht, pada tahun 2022 terjadi transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di jalan re martadinata kelurahan bandar agung Kecamatan Lahat, antara nyonya Nurul dengan Nasrun dengan harga jual 300.000.000. kemudian nyonya Nurul melakukan pembayaran uang panjar sebesar 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) dengan cara pemberian mobil toyota rush tahun 2010 dengan harga jual 130.000.000 (seratus tiga puluh juta Rupiah) dan uang tambahan 20.000.000 (dua puluh juta Rupiah). Kemudian tuan Nasrun meminjam uang sebesar 2.000.000 (dua juta Rupiah) kepada nyonya Nurul tersebut.

Untuk melakukan peralihan hak dalam sertipikat tanah nyonya Nurul datang ke badan pertanahan nasional namun yang ia temui disana berupa kekecewaan dimana tanah tersebut menurut penjelasan badan pertanahan nasional sudah disertipikatkan atas nama orang lain. sehingga nyonya Nurul ingin membatalkan jual beli atas tanah, sehingga mobil rush milik nyonya Nurul dikembalikan dan sisa uang 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah) sebagai uang panjar dikembalikan oleh tuan nasrun setelah menerima uang sewa ruko yang terletak di jalan re martadinata bandar

¹ Undang-Undang Dasar 1945, LN Tahun 1959,TLN No. 75, Pasal 33.

² Undang-Undang Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal 26.

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad tahun 1847 Nomor 23, Pasal 1234.



agung, yang sampai saat ini belum dibayarkan oleh tuan Nasrun tersebut. Hal ini tertulis dalam perjanjian pembatalan jual beli mereka yang dibuat 5 desember 2022.

Persoalan kemudian timbul akibat dari tuan Nasrun ingkar janji untuk membayar hutang 22.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah) tersebut karena tuan nasrun merasa uang 20.000.000 (dua puluh dua juta Rupiah) itu tidak perlu dibayarkan apabila pembeli membatalkan transaksi sehingga uang tersebut hangus, hal tersebut beralasan karena uang tersebut digunakan untuk keperluan pembuatan surat menyurat dan lain-lain. Kemudian tuan Nasrun juga merasa tidak pernah melakukan perjanjian tersebut.

Berdasarkan kasus ini karena perbuatan ingkar janji dalam hal pembayaran pengembalian uang panjar terhadap penggugat yang dilakukan tergugat I sehingga amar putusan mengabulkan sebagian gugatan yang mana tergugat wajib membayar sisa hutang dan mengesahkan kwitansi sebagai alat pembuktian, menjadi urgensi bagaimanakah keabsahan kwitansi sebagai alat bukti jual beli tanah dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT. Oleh sebab itu jurnal ini ditulis dengan judul Praktik Jual Beli Tanah Menggunakan Kwitansi Tanpa Akta PPAT: Dampak Hukum Dan Kendala Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/Pn.Lht).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pada pendekatan ini seringkali hukum diinterpretasikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau

sebagai kaidah norma yang merupakan patokan berperilaku manusia. Metode yuridis normatif dalam penelitian yaitu permasalahan ingkar janji pengembalian uang panjar dalam jual beli tanah hak atas tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/Pn.Lht).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁴ Dalam jual beli terdapat unsur subjek hukum sebagai penjual dan pembeli, adanya kesepakatan dan dari hal ini menciptakan hak dan kewajiban. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi dasar utang-piutang.⁵

Pengertian jual beli tanah lainnya menurut hukum adat merupakan pemindahan hak, yang harus memenuhi 3 sifat yaitu:⁶

- Sifat tunai yaitu bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama
- Sifat riil yaitu dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, tidak cukup dengan hanya secara lisan sesuai putusan MA nomor 271/K/sip/1956 dan nomor 840/K/sip/1971
- Sifat terang yaitu dilaksanakan dihadapan pihak yang berwenang seperti dalam hukum adat disaksikan oleh Kepala Desa.

Pada kasus dalam penelitian ini tidak menerapkan asas asas tersebut dimana mereka hanya melakukan transaksi jual beli dibawah tangan dengan bukti kwitansi, kemudian pihak

⁴ Zikri fitrianti, "Akibat hukum jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali secara pura-pura oleh penjual serta diagunkan kepada bank oleh pihak ketiga", *jurnal indonesia notary*, vol. 2, 30 desember 2020, hlm. 744

⁵ *Ibid*, hlm 745

⁶ Salim H.S., S.H., M.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 15.



penggugat telah nyata melakukan pembayaran yang tidak tunai, sedangkan asas terang tidak dilakukan para pihak karena jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Setelah diundangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUHPerduta. Melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai kemudian selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Yang Telah Diperbaharui Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁷

Tentunya perbuatan hukum ini bagi pembeli akan sangat merugikan, karena pembeli tidak mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, walaupun telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum memiliki bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun sertipikat tersebut telah diserahkan sepenuhnya kepada pihak pembeli.

Kwitansi itu sendiri memiliki arti sebagai tanda terima atau tanda bayar atau pembebasan. Orang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya, dianggap telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan.⁸ Perintah pembayaran dalam kwitansi itu bukanlah perintah pembayaran dalam arti sebenarnya,

melainkan hanya merupakan bentuk perintah tidak langsung dengan menggunakan kata terima. Artinya pemegang kwitansi telah menerima perintah pembayaran tidak langsung dari penandatanganan jika pemegang kwitansi itu memperlihatkan kepada uang yang disebutkan namanya dalam arti surat itu dan mengakui dan bersedia membayar, ia bebas dari hutangnya jika ia membayar dan surat itu dikuasainya.

Kwitansi sebagai alat bukti dibawah tangan yang pembuktiannya hanya bersifat formil tidak sempurna seperti akta otentik yang mana kita ketahui bahwa akta otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai alat bukti yang sempurna. Namun kwitansi ini dapat menjadi sah dan berkekuatan hukum apabila tanda tangan yang tertera pada kwitansi diakui secara langsung oleh para pihak.⁹ Dalam kasus objek penelitian ini kwitansi yang diajukan oleh penggugat dalam bukti pembayaran dinyatakan sah karena sesuai dengan pasal 1888 KUHPerduta dan pasal 175 RBg sebagai alat bukti yang telah dinyatakan sesuai dengan aslinya diterima sebagai alat bukti.

Kwitansi yang memang merupakan surat dibawah tangan apabila dijadikan bukti kepemilikan sebagai bentuk beralihnya hak ada tanah dalam jual beli bukanlah suatu yang sah dan dapat dinyatakan lemah untuk membuktikan telah beralihnya hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Pada dasarnya kwitansi tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan.¹⁰ Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan pembuktian yang kuat

⁷ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN no. 1997, TLN. No. 59, Pasal 37.

⁸ Imam prayoga surohadibroto, *surat berharga alat pembayaran dalam masyarakat modern*, (Jakarta: PT. bina aksara, 1987), hlm. 325.

⁹ *Ibid*, 326

¹⁰ Billy Ariza, Kedudukan kwitansi sebagai alat bukti jual beli tanah dalam konsepsi kepastian hukum (studi kasus di kabupaten majalengka), (*Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung*, Semarang, 2022), hlm. 75.



mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut. artinya alat bukti disini sangat rentan menjadi alat bukti yang sah dalam jual beli tanah terlebih apabila objek tanah yang dimaksud menjadi sengketa di kemudian hari.

Dalam objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti dimana dalam kasus ini belum terjadi sengketa tanah yang dimaksudkan namun dengan adanya jual beli tanah dengan kwitansi tersebut menjadi jelas bahwa tidak sesuai dengan aturan sebelumnya yang sudah dijelaskan. Dalam kasus ini penggugat melakukan pendaftaran sendiri ke kantor pertanahan setempat namun yang dihadapinya adalah sertipikat tersebut atas nama orang lain yang bukan sebagai nama penjual.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT

Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di barat bersumber pada konsep-konsep *rechtstaat* dan *rule of law*, dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, maka prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia bersumber pada pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat. Lahirnya konsep-konsep tentang penguasaan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.¹¹

¹¹ Philips Mandiri Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 38.

¹² Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. citra aditya bakti, 2000), hlm. 54.

¹³ Panji Prasetyo, *Perlindungan Hukum Jualbeli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan*

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹²

Hal ini sejalan dengan prinsip pemerintah yang telah tercantumkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan ini jelas bahwa pemerintah melakukan perlindungan hukum untuk masyarakat dalam melakukan haknya sebagai pembeli tanah.

Pada peraturan ini juga jelas bahwa PPAT memiliki wewenang yang jelas dalam pembuatan akta jual beli sebagai dasar pendaftaran tanah, demi melindungi hak dari setiap masyarakat Indonesia. Dalam menjalankan profesinya PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹³

Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak ada dua syarat, yaitu:¹⁴

1. Syarat materiil yang menentukan sahnya jual beli tanah pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan,

Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN Sng), *Jurnal Indonesian Notary*, Vol 3, 30 September 2021, Hlm. 811.

¹⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), Hlm. 367.



penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjual belikan telah ditentukan dalam uupa. Jika hal ini tidak terpenuhi maka penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijual nya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

2. Syarat formal setelah persyaratan materil terpenuhi maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT. Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Dan Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Jual beli yang tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan termasuk jual beli yang ilegal namun hanya bersifat informal. Konsekuensi yang harus diterima jika jual beli tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tidak adanya jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut.¹⁵ Pembuatan dalam hukum jual beli tanah dan bangunan ada hal yang harus diuraikan, berikut tata cara peralihan hak atas tanah:

1. Akta jual beli, para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah
2. Melengkapi data pribadi

3. PPAT memverifikasi keaslian sertipikat di Kantor pertanahan

Adapun faktor penyebab sering terjadi dilakukannya pembelian tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT:

- a. Masih banyak masyarakat kurang paham terkait ketentuan yang berlaku
- b. Atas dasar kepercayaan antara pembeli dan penjual
- c. Tanah yang menjadi objek jual beli belum dikonversi
- d. Terkendala akan biaya untuk peralihan haknya
- e. Untuk mempermudah proses peralihan dikarenakan pemilik telah meninggal dunia

Pasal 1866 KUHPdata dan pasal 164 HIR/284 RBg kwitansi merupakan alat bukti tulisan yang berupa surat bawah tangan yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pernyataan yang memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Namun hal ini akan lebih baik digunakan dengan perjanjian tertulis dan untuk menguatkan kedudukan kwitansi dengan jual beli tanah dihadapan PPAT, sehingga hal ini memiliki tujuan peralihan hak dan pendaftaran tanah yang sah dan memiliki akta otentik untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.

PENUTUP

Kesimpulan

Bukti kwitansi dalam transaksi jual beli tetaplah sah, karena telah terpenuhinya unsur jual beli sebagaimana terdapat dalam pasal 1320 KUHPdata, meskipun jual beli dibawah tangan sah secara hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun harus melakukan proses pendaftaran sesuai dengan peraturan yang berlaku guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan untuk menghindari sengketa tanah di kemudian hari.

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2019), hlm 207.



Saran

Hendaknya masyarakat Indonesia lebih memperhatikan prosedur hukum yang telah diatur dalam undang-undang dan peraturan pemerintah untuk menghindari kesalahan yang sering terjadi dan baiknya melakukan transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan aturan yang berlaku demi kepastian hukum dan perlindungan hukum para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Salim, Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- [2] Surohadibroto Imam Prayoga, surat berharga alat pembayaran dalam masyarakat modern, Jakarta: PT. bina aksara, 1987.
- [3] Hadjon Philips Mandiri, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- [4] Raharjo Sajipto, Ilmu Hukum, Bandung: PT. citra aditya bakti, 2000.
- [5] Santoso Urip, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2012.
- [6] Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Prenada Media, 2019.
- [7] Fitrianti Zikri, "Akibat hukum jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali secara pura-pura oleh penjual serta diagunkan kepada bank oleh pihak ketiga", jurnal indonesia notary, vol. 2, 30 desember 2020, hlm. 744.
- [8] Prasetyo Panji, Perlindungan Hukum Jual beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/PDT.G/2020/PN Sng), Jurnal Indonesian Notary, Vol 3, 30 September 2021, Hlm. 811.
- [9] Ariza Billy, Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah Dalam Konsepsi Kepastian Hukum (Studi Kasus Di Kabupaten Majalengka), Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.
- [10] Undang-Undang Dasar 1945, LN Tahun 1959, TLN No. 75, Pasal 33.
- [11] Undang-Undang Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal 26.
- [12] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad tahun 1847 Nomor 23, Pasal 1234.
Peraturan Pemerintah
- [13] Peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN no. 1997, TLN. No. 59.



HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN