

**KEDUDUKAN KWITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM
JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI
RENGAT KELAS II**

Oleh : *Irza Legista*

**Pembimbing1 : Dr. Emilda Firdaus, S.H., M.H
Pembimbing2 : Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn
Alamat : Jln. Bukit Rahayu, Tenayan Raya, Pekanbaru
Email : legistairza@gmail.com-Telepon : 082387228093**

ABSTRACT

Even though national land law adopts the system of customary law, it has been regulated strictly and real in Article 37 paragraph (1) The Government Regulation Number 24 Year of 1997 about Land Registration, that buy and sell on land object must be conducted in front of authorized officer in this case is Land Titles Registrar (PPAT) and Article 2 Paragraph (1) Government Regulation Number 37 Year of 1998 about Position Regulation of Land Title Registrar (PPAT). In the state court Class II of Rengat are there some civil disputes in which the plaintiff and defendant did buy and sell land with invoice as the payment evidence and transfer of rights. The writing of this undergraduate thesis aims to find out the invoice position as the evidence in land buy and sell at State Court Class II of Rengat.

The type of this research could be categorized into sociology research. This research was conducted at State Court Class II of Rengat, Indragiri Hulu Regency, while the population and samples were the parties related to the problem investigated in this research. Data collection was conducted by using interview method and library study. Data analysis was conducted by using qualitative data analysis and in taking conclusion the author used deductive method.

The research result and discussion; the invoice as evidence of receiving money established by the parties can be used as written evidence based on Article 164 HIR/284 R.Bg. The invoice made is signed below by the parties as the written evidence (letter underhand) on land buy and sell as the initial evidence is not a strong enough. Therefore, the judge conducted material proving and place cheking on the dispute object. The author's suggesion; it is better that the evidence of land buy and sell is an authentic evidence in the form of Deed of Sale and Purchase (AJB) issued by PPAT because it has binding and perfect proof until the judge is binded to the truth proved by the deed.

Keywords: *Invoice Position-Evidence-Land Buy and Sell at State Court*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti yang sangat strategis karena merupakan salah satu sumber utama penghidupan dan kehidupan manusia.¹ Oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula. Lebih-lebih lagi dalam era pembangunan ini, bahwa pembangunan menjangkau berbagai macam aktifitas dalam pembangunan manusia di Indonesia seutuhnya, yang sedikit atau banyak akan berkaitan dengan bidang tanah.² Dalam hukum agraria tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi.³

Dalam Pasal 506 KUHPerdara, tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak. Oleh karena itu dalam jual beli tanah yang berpindah bukan objeknya melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Objek tanah dapat berupa tanah yang sudah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat.⁴ Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli.⁵

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kwitansi adalah surat bukti penerimaan uang.⁶ Berdasarkan Pasal 229 (f) KUHD kwitansi dapat diartikan sebagai surat perintah dari si penerbit kepada pemegang dalam waktu selambat-lambatnya 20 hari, jadi merupakan surat berharga jangka pendek. Tetapi jika dihubungkan dengan bentuk yang pada saat ini lazim beredar, maka fungsi kwitansi agak berubah ialah menjadi tanda pelunasan hutang atau pembayaran.⁷ Apabila perbuatan hukum di atas dalam jangka waktu panjang dengan bukti alat bayar kwitansi maka akan berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁸

Dari sisi regulasi, sekalipun hukum tanah nasional mengadopsi sistem hukum adat, telah diatur secara tegas dan nyata dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli atas objek tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹ Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.¹⁰

¹Nicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar, dan Heru Sugiyono, “Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor”, *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 8, No. 1 April 2019, hlm. 100.

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 54.

³Syvester, OKPOKO, Plainitif Soil, 2010 WL 1046899B (D.I.R), Conditionla Dan Pleading, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui: <https://l.nextwestlaw.com/document/156508984370f1df9988d233d23fe599/view/fulltext.html?>, diakses, tanggal, 3 Juli 2020.

⁴Slamet Khudhori dan Umar Ma'ruf, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran”, *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1 Maret 2018, hlm. 19.

⁵Gede Tusan dan Ramli, “Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandbudaya Kota Mataram)”, *Jurnal UNMAS Mataram*, Vol. 13, No. 1 Mare 2019, hlm 173.

⁶ <https://kbbi.web.id/kuitansi-atau-kwitansi>, diakses, tanggal, 3 Juli 2020.

⁷Doni Armedi, “Surat Berharga Di Dalam KUHD Dan Di Luar KUHD Serta Manfaatnya Terhadap Pembayaran”, *Lex Privatum*, Vol. VI, No.5 Juli 2018, hlm. 169.

⁸R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 521.

⁹Nur Hayati, *Op.cit*, hlm, 279.

¹⁰Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian 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 bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.¹¹

Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.¹²

Dalam konteks ini pembuktian akan sangat penting guna membuktikan adanya suatu peristiwa hukum yang telah terjadi baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Dalam hal alat bukti khususnya alat bukti surat di bawah tangan seperti halnya kwitansi, hakim akan dapat menilai untuk dapat memberikan putusan akhir.¹³

Oleh karena itu apabila jual beli dilakukan sebagaimana terdapat dalam sengketa perdata dibawah ini, maka jual beli tersebut harus mendapatkan penetapan pengadilan terlebih dahulu. Demikian dapat kita lihat di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II diketahui beberapa sengketa perdata yang mana penggugat dan tergugat melakukan jual beli tanah dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran dan peralihan hak.

Tabel 1.1
Putusan Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II

No	Nomor Sengketa Perdata	Tahun Putusan	Klasifikasi Sengketa Perdata	Inkr ah
1.	01/Pdt.G/2014/	05 Mei	Jual Beli	✓

¹¹Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹²Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 211.

¹³Mia Henika Putri, “Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK/Pdt/2012)”, *Skripsi*, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2018, hlm. 5.

	PN.Rgt	2014	Tanah	
2.	15/Pdt.G/2014/ PN.Rgt	1 Agustus 2018	Jual Beli Tanah	✓
3.	14/Pdt.G/2018/ PN.Rgt	1 Agustus 2018	Jual Beli Tanah	✓
4.	1/Pdt.G/2020/ PN.Rgt	6 Mei 2020	Jual Beli Tanah	✓

Sumber Data: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan tabel diatas, pada Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2014/PN.Rgt diputus pada 05 Mei 2014, Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2018/PN.Rgt diputus pada 1 Agustus 2018, Putusan Nomor: 14/Pdt.G/2018/PN.Rgt diputus pada 1 Agustus 2018 dan Putusan Nomor: 1/Pdt.G/2020/PN.Rgt diputus pada 6 Mei 2020 serta masing-masing putusan sudah inkrah. Dalam putusannya hakim menyatakan sah jual beli tanah masing-masing pihak yang bersengketa.

Berdasarkan hal yang telah dijelaskan di atas, diketahui bahwa sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang paling sempurna. Dan jual beli menurut hukum pertanahan harus diadakan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Oleh karena itu, peneliti ingin mengetahui bagaimana kedudukan kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah dan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa perdata jual beli tanah dengan kwitansi sebagai alat bukti.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis akan melakukan penelitian dengan judul: **“KEDUDUKAN KWITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI RENGAT KELAS II”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui kedudukan kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II.

2. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Penulis

- 1) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
- 2) Yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan dan wawasan bagi penulis terkait kedudukan kwitansi sebagai alat bukti terhadap jual beli tanah di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II.
- 3) Diharapkan penelitian ini dapat memperluas dan meningkatkan pengetahuan penulis dalam hal yang berkaitan dengan karya ilmiah, serta merupakan suatu sarana untuk memantapkan ilmu pengetahuan yang telah penulis dapat dalam perkuliahan.

b. Bagi Dunia Akademik

Yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Perdata dalam hal kedudukan kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II, serta dapat menjadi bahan referensi kepustakaan bagi pembaca yang ingin melakukan pengembangan penelitian lebih lanjut dalam pokok permasalahan yang sama.

D. Kerangka Teori

1. Konsep Tentang Alat Bukti

Supomo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri menerangkan bahwa pembuktian mempunyai arti luas dan arti terbatas. Didalam arti luas membuktikan berarti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah. Di dalam arti yang terbatas membuktikan hanya diperlukan apabila yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat. Apabila yang tidak dibantah itu tidak perlu dibuktikan. Kebenaran dari apa yang tidak dibantah tidak perlu dibuktikan.¹⁴

¹⁴ Deasy Soeikromo, "Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata

Dipandang dari segi pihak yang bersengketa perdata, alat bukti adalah alat atau upaya yang digunakan untuk meyakinkan hakim dimuka sidang pengadilan.¹⁵

Salah satu unsur terpenting dalam suatu pembuktian sengketa perdata adalah keberadaan alat bukti. Di Indonesia menganut sistem hukum pembuktian *closed and restricted evidentiary system* yang membatasi alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 KUHPerdata sebagai berikut:

1. Alat bukti tulisan;
2. Alat bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.¹⁶

Surat sebagai alat bukti ditentukan dalam Pasal 304, 305, 306 HIR. Surat dibagi menjadi dua:

- a. Surat/akta otentik: surat yang dibuat dalam bentuk menurut undang-undang oleh atau disaksikan oleh pejabat umum (Polisi, Jaksa, Notaries Atau PPAT, Dokter Panitera, Juru Sita, Camat, Wedana Dis)
- b. Surat di bawah tangan: surat-surat yang dibuat dengan sengaja untuk membuktikan suatu pernyataan maksud, perbuatan hukum atau perjanjian tertentu, tidak dengan peraturan pegawai umum yang ditanda tangani oleh orang-orang yang menyatakan maksud perbuatan hukum atau perjanjian tersebut.¹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, berpendapat bahwa alat bukti surat tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk

Dipengadilan", *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. II, No. 1 Januari-Maret 2014, hlm. 126.

¹⁵Ginting.S, "Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Yang Dibuat Dibawah Tangan (Studi Putusan No.130/Pdt.G/2012/PN MLG)", *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 3, No. 1 2020, hlm. 20.

¹⁶Ni Kadek Ditha Angreni dan I Nyoman Bagiastra, "Affidavit Sebagai Alat Bukti Terhadap Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Apabila Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia", *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 3 Desember 2020, hlm. 555

¹⁷Ali Imron dan Muhammad Iqbal, *Hukum Pembuktian*, UNPAM Press, Pamulang-Tangerang Selatan, 2019, hlm. 40.

mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan seseorang pembuktian.¹⁸

Fungsi konsep alat bukti yaitu bahwa kwitansi dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang dapat digunakan di dalam pengadilan yang sesuai dengan peraturan-peraturan terkait serta menemukan kedudukan kwitansi sebagai alat bukti jual beli tanah di dalam pengadilan.

E. Kerangka Konseptual

1. Kedudukan adalah keadaan yang sebenarnya (tentang sengketa perdata dan sebagainya).¹⁹ Hukum adalah peraturan atau adat resmi yang dibuat oleh penguasa (pemerintah, negara).²⁰ Kedudukan hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa disuatu pengadilan.²¹
2. Kwitansi adalah surat bukti penerimaan uang.²²
3. Alat bukti adalah alat atau upaya yang diajukan pihak berperkara yang digunakan hakim sebagai dasar dalam memutus perkara.²³
4. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁴
5. Tanah adalah bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi atau permukaan bumi yang diberi batas.²⁵
6. Pertimbangan adalah pendapat tentang baik atau buruknya²⁶ suatu hal guna memberikan suatu ketetapan dan keputusan. Hakim adalah pejabat

¹⁸Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Cet ke-1, Yogyakarta, 1977, hlm. 100.

¹⁹<https://kbbi.web.id/duduk>, diakses, tanggal, 3 Juli 2020.

²⁰ Kamus Umum Bahasa Indonesia, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm. 426

²¹ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum, diakses, tanggal, 23 Juli 2020.

²² <https://kbbi.web.id/kuitansi-atau-kwitansi>, diakses, tanggal, 3 Juli 2020.

²³ Mia Henika Putri, *Op.cit*, hlm. 12.

²⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm. 158.

²⁵ Kamus Umum Bahasa Indonesia, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm. 1195.

²⁶ <https://kbbi.web.id/pertimbangan>, diakses, tanggal, 29 Januari 2021.

peradilan Negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili. Pertimbangan hakim dapat diartikan pendapat tentang baik atau buruknya suatu hal guna memberikan suatu ketetapan dan keputusan yang dijatuhkan hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan dibawahnya yang dituangkan oleh hakim dalam putusannya.²⁷

7. Pengadilan Negeri adalah salah satu pelaksana Kekuasaan Kehakiman dilingkungan Peradilan Umum bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya.²⁸

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah jenis penelitian yang bersifat empiris atau penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang dilakukan langsung di lokasi atau di lapangan untuk memperoleh data guna memberikan gambaran secara lengkap dan jelas tentang masalah yang diteliti.²⁹

2. Lokasi Penelitian

Lokasi yang penulis pilih adalah Pengadilan Negeri Rengat Kelas II. Adapun alasan penulis melakukan penelitian di tempat ini dikarenakan dekat dengan tempat tinggal penulis dan masyarakat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Rengat Kelas II dalam praktek jual beli tanah masih dengan kwitansi tanpa campur tangan PPAT.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan unit atau manusia yang mempunyai ciri-ciri yang sama.³⁰ Populasi dalam penelitian ini adalah:

1. Hakim

²⁷ <http://e-journal.uajy.ac.id/15918/3/HK11/6592.pdf>, diakses, tanggal 29 Januari 2021.

²⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 42.

³⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 95.

2. Pihak penggugat jual beli tanah dengan kwitansi di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II.

b. Sampel

Sampel merupakan himpunan atau populasi yang dijadikan objek penelitian yang dianggap dapat mewakili seluruh populasi.³¹

Tabel 1.2
Populasi dan Sampel

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Persentase
1.	Hakim Pengadilan Negeri Rengat Kelas II	6	1	17%
2.	Pihak Penggugat Jual Beli Tanah Dengan Kwitansi Pengadilan Negeri Rengat Kelas II	3	3	100%
	Jumlah	9	4	

Sumber Data: Pengadilan Negeri Rengat Kelas II

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yang dilakukan oleh peneliti lapangan, diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden dan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.

b. Data Sekunder

- 1) **Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan-bahan hukum mengikat yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan

- 2) **Bahan Hukum Sekunder**, yaitu bahan-bahan yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan sebagainya.³²

- 3) **Bahan Hukum Tersier**, merupakan bahan-bahan yang bersifat mendukung data primer dan data sekunder. Seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, buku pegangan, almanak dan sebagainya.³³

5. Teknik Pengumpulan Data

Metode penulisan dalam karya ilmiah ini adalah penelitian sosiologis. Pengumpulan data dilakukan dengan metode :

- a. Wawancara, dilakukan dengan cara menentukan jumlah populasi, lalu dari populasi tersebut diambil beberapa sampel (melalui teknik purposive sampling);
- b. Studi pustaka, baik melalui buku maupun data dari internet yang berkaitan dengan tulisan ini.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Pengumpulan data melalui metode wawancara, pengamatan, dan penggunaan-penggunaan teori diperlukan.³⁴ Dalam menarik kesimpulan penulis menggunakan metode secara deduktif, yaitu menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus, yang mana dari berbagai kesimpulan tersebut dapat diajukan saran.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II

Sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 52.

³³ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 104.

³⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.77.

³¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 121.

dialihkan kepada pihak lain. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.³⁵ Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena perbuatan hukum misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual beli tanah.

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

1. Syarat materiil.³⁶

Pemegang hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susunnya dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.

2. Syarat formal.³⁷

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan ada hal yang harus dilakukan, berikut tata cara peralihan hak atas tanah:³⁸

1. Akta jual beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan AJB antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual tanah;
2. Mengumpulkan syarat yang harus dibawa oleh penjual dan pembeli ketika membuat AJB di kantor PPAT seperti KTP, sertifikat asli, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir, dan surat persetujuan suami istri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga;
3. Dan dalam proses pembuatan AJB, maka dilakukan persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli yaitu PPAT akan melihat keaslian sertifikat termaksud di kantor pertanahan apakah sedang dijaminkan atau sedang dalam sengketa kepemilikan. Apabila dalam keadaan sengketa maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut. Dan penjual dalam hal ini diharuskan membayar Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam jual beli tanah yang merupakan benda tetap tidak bisa hanya sekedar selebar kwitansi, karna hal tersebut rawan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Kwitansi merupakan bukti pembayaran antara para pihak, kwitansi juga disebut surat di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sendiri, bukan di hadapan pejabat yang berwenang.³⁹

1. Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Dengan Kwitansi

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:⁴⁰

³⁹ Wawancara dengan Ibu Eka Eliyan Yose, S.H.,M.Kn., Notaris dan PPAT, Hari Rabu, 31 Maret 2021, bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Jalan Jenderal Sudirman, Pasir Peny, Indragiri Hulu.

⁴⁰ Prancisca Romana Dwi Hastuti, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)", *Jurnal Repertorium* ISSN:2355-2646, Vol. II, No. 2 Juli - Desember 2015, hlm. 120.

³⁵ Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Vol. 8, No 1 Mei 2019, hlm. 53.

³⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2010, hlm. 367.

³⁷ *Ibid*, hlm. 369.

³⁸ Bhim Prakoso, *Op.Cit*, hlm 1.

1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
2. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
3. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum dikonversi;
4. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
5. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;
6. Jenis tanahnya masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu;
7. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.

2. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Rengat Kelas II

Berdasarkan data yang penulis ambil di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II ada beberapa contoh sengketa perdata jual beli tanah dengan kwitansi sebagai berikut:

1. Putusan Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Rgt.
Penggugat Zaharawati mengajukan bukti kwitansi dibawah tangan tertanggal 13 Maret 1995 sebagai tanda pembayaran terhadap

pembelian tanah pertanian milik tergugat Mudahir. Alat bukti kwitansi dijadikan sebagai bukti P-2. Dalam hal ini kwitansi disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup. Namun dengan jual beli tersebut penggugat belumlah memiliki secara hukum atau yuridis karena sertifikat masih atas nama tergugat. Dengan mengajukan bukti tambahan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya, Majelis Hakim mensahkan jual beli para pihak dan membebaskan biaya kepada tergugat.

2. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN.Rgt.
Majelis hakim berdasarkan dari bukti P-3 berupa kwitansi pembayaran tertanggal 19 Agustus 2008 atas jual beli tanah antara Poniman dengan Endang Kumala Sari, bukti foto telah dibangun rumah diatas tanah tersebut dan majelis hakim juga melakukan pemeriksaan setempat pada Kamis tanggal 12 Juli 2018. Bukti dikuatkan juga dengan 2 (dua) orang saksi untuk mengetahui bahwa tanah tersebut diperoleh dari jual beli sehingga majelis hakim mensahkan jual beli tanah dan membebaskan biaya kepada tergugat.

3. Putusan Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Rgt.
Penggugat Endang Kumala Sari mengajukan bukti pembayaran antara pihak sebelumnya yang melakukan jual beli berupa kwitansi dengan nilai tanah sebesar Rp50.000.000,- tertanggal 28 Mei 2007 tanpa dilakukan proses balik nama. Terhadap tanah tersebut Endang mendapatkan dengan melakukan tukar guling yang dilakukan tanpa di depan pejabat yang berwenang. Diajukan juga bukti berupa foto telah dibangun ruko 1 (satu) berlantai 2 (dua) pintu permanen pada tahun 2011, serta hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 Juli 2018 dan dengan bukti terakhir yaitu 2 (dua) orang saksi. Majelis hakim mensahkan tukar guling tanah dengan berdasarkan bukti jual beli pihak sebelumnya.

4. Putusan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Rgt.
Majelis Hakim menerima bukti jual beli antara Eko Dwi Ningsih dengan Sianturi berupa kwitansi pembelian lahan tertanggal 19 September 2016 yang diberi tanda P-6. Sebagai bukti tambahan penggugat memiliki Surat Keterangan Kepemilikan Tanah tertanggal 30 September 2019 yang dikeluarkan Kepala Ketua Kelompok Tani Jaya Tani Mulya diberi tanda P-

4, selanjutnya ditambah keterangan 2 (dua) orang saksi. Majelis Hakim mensahkan jual beli dan membebaskan biaya perkara kepada tergugat.

Berdasarkan Pasal 164 HIR / 284 RBg, alat bukti dalam hukum acara perdata yaitu alat bukti tertulis, saksi-saksi, pengakuan, sumpah dan persangkaan hakim.

1) 'Alat bukti tertulis' di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II

Alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu akta otentik dan surat (akta) dibawah tangan. Akta otentik harus memenuhi kriteria: 1) Dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan undang-undang; 2) Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberi wewenang oleh Negara; 3) Mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan surat (akta) dibawah tangan adalah surat yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang serta dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.⁴¹

Kwitansi masuk ke dalam alat bukti tertulis karena ia berbentuk tulisan yang menerangkan suatu perbuatan hukum. Kwitansi dapat dijadikan alat bukti utama terhadap sengketa jual beli tanah apabila tidak ada alat bukti lain yang menyangkal seperti tidak ada saksi-saksi yang membantah keberadaan kwitansi tersebut. Di Pengadilan ini juga ditemui sengketa perdata dengan menggunakan alat bukti Akta Pengikatan Jual Beli (akta otentik) dan Surat Keterangan Jual Beli. Pada prinsipnya dua bukti tersebut sama-sama sah secara formal hukum (memiliki kekuatan pembuktian), namun kalau diperbandingkan dengan kwitansi, seharusnya surat atau akta memiliki kekuatan pembuktian setingkat lebih kuat daripada sekedar kwitansi. Karena dalam akta otentik kehadiran saksi-saksi dicantumkan, sedangkan dalam kwitansi tidak ada.⁴²

Apabila hanya kwitansi yang dimiliki sebagai alat bukti dalam persidangan, maka pembuktiannya harus masuk ke dalam

pembuktian materiil untuk mendapatkan keyakinan hakim, tidak cukup dengan formilnya saja. Pokok materiil dari kwitansi jual beli yang harus dibuktikan adalah pihak-pihak yang menandatangani kwitansi tersebut, saksi-saksi yang hadir dalam penandatanganan kwitansi jual beli tersebut, dan batas-batas objek tanah jual beli.⁴³ Pada jual beli tanah antara para pihak, kwitansi merupakan surat bukti penerimaan uang yang artinya hanya sekedar bukti telah membayar dan menyerahkan barang.

Pada dasarnya siapa yang mendalilkan maka dialah yang harus membuktikan (*actori incumbit probatio, actori onus probandi*). Dalam proses penyerahan alat bukti tertulis (surat/akta) hakim terlebih dahulu meminta surat-surat yang diajukan sebagai bukti pada persidangan perdata harus sudah dileges (legalisir) di kantor pos. Surat-surat sebagai alat bukti yang diajukan dalam persidangan, hakim telah melakukan pemeriksaan bukti kwitansi apakah benar atau palsu. Saat hakim memeriksa bukti surat (biasanya fotokopian) nanti hakim akan meminta asli surat/akta sebagai pembanding, mana yang asli dan mana yang palsu. Langkah pembuktian selanjutnya adalah bagaimana saksi-saksi di dalam persidangan memberikan keterangan yang mendukung keberadaan kwitansi jual beli.⁴⁴

2) 'Alat bukti saksi' di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II

Berdasarkan sebagaimana jual beli yang dilakukan para pihak dengan kwitansi sebagai bukti, maka dengan adanya saksi dalam pelaksanaan jual beli dapat menjadi bukti tambahan apabila nantinya menimbulkan sengketa.⁴⁵ Dalam mendapatkan keyakinan hakim tentu harus berdasarkan sekurang-kurangnya dua alat bukti. Apabila dalam persidangan ada alat bukti tertulis dan ada alat bukti saksi, manakah yang lebih utama? Dalam persidangan perdata kedua alat bukti tersebut memiliki kedudukan yang sama, tentu jika kembali ke asas pembuktian formil maka kwitansi menjadi yang lebih utama karena ia merupakan alat bukti tertulis, namun saksi pun tidak bisa dikesampingkan atau menggeser

⁴¹ Wawancara dengan Ibu Eka Eliyan Yose, S.H.,M.Kn., Notaris dan PPAT, Hari Rabu, 31 Maret 2021, bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Jalan Jenderal Sudirman, Pasir Peny, Indragiri Hulu.

⁴² Wawancara dengan Bapak Adityas Nugraha, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Rengat Kelas II, Hari Jumat, 26 Maret 2021, bertempat di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Ibid.

kedudukan alat bukti tertulis oleh karena dengan kesaksian ditambah alat bukti tertulis akan semakin mudah hakim memperoleh keyakinannya.

Berdasarkan konsep alat bukti, Hakim mensahkan jual beli tanah dengan kwitansi dibawah tangan sebagai bukti permulaan untuk mencari kebenaran materiilnya. Objek yang tercantum dalam kwitansi adalah objek yang diperjanjikan bulan atau bahkan puluhan tahun lalu sehingga sulit menentukan batas-batasnya di era sekarang.⁴⁶ Sehingga hakim diharuskan melakukan pemeriksaan setempat (*grechtelijke plaatsopneming*) sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 demi mengakui secara pasti objek sengketa tanah yang disidangkan.

Merujuk pada konsep alat bukti, kedudukan kwitansi termasuk ke dalam alat bukti tulisan sebagaimana Pasal 164 HIR/284 R.Bg dan Pasal 1866 KUHPdata, yang berupa surat dibawah tangan yang dibuat dengan sengaja untuk suatu pernyataan maksud. Surat dibawah tangan ini memiliki kekuatan pembuktian apabila tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Alangkah baiknya para pihak melakukan jual beli tanah dengan kwitansi disertai perjanjian tertulis atau juga semakin kuat kedudukannya dengan jual beli tanah di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga perbuatan hukum tersebut memiliki akta otentik untuk tujuan peralihan hak dan pendaftaran tanah. Karena akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang akan dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim jika dikemudian hari terjadi sengketa.

Jual beli tersebut tidak dapat memenuhi syarat formal jual beli tanah, karena bukan merupakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT, meskipun syarat materiil terpenuhi. Pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan dengan kwitansi jual beli saja, sehingga pendaftaran tanah harus dilakukan sebagaimana syarat jual beli tanah menurut hukum pertanahan nasional.

Dari hasil penelitian, terkait dengan kedudukan kwitansi sebagai alat bukti terhadap jual beli tanah di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II menurut analisa penulis, kwitansi sebagai alat bukti penerimaan uang yang diterbitkan para pihak yang akan dicari kebenaran materiil dari kwitansi tersebut sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti. Kwitansi dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak sebagai alat bukti tertulis (surat dibawah tangan) atas jual beli tanah sebagai bukti permulaan. Apabila dalam pembuktian hanya memiliki bukti kwitansi terhadap jual beli maka tidak cukup kuat kedudukannya, oleh karena itu ditambah bukti lain seperti saksi untuk memperkuat kwitansi sebagai bukti dalam pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan para pihak.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II yaitu kwitansi sebagai alat bukti penerimaan uang yang diterbitkan para pihak dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis berdasarkan Pasal 164 HIR/284 R.Bg. Kwitansi dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak sebagai alat bukti tertulis (surat dibawah tangan) atas jual beli tanah sebagai bukti permulaan tiak cukup kuat. Oleh karena itu hakim melakukan pembuktian materil dan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa.

B. Saran

1. Seyogyanya alat bukti dalam jual beli tanah yang digunakan adalah alat bukti otentik berupa akta jual beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, sehingga hakim terikat akan kebenaran yang dibuktikan akta tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arto, Mukti, 2004, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar: Cet ke-V, Yogyakarta.

⁴⁶*Ibid.*

- Asikin, Zainal dan Amiruddin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ashshofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Harahap, M. Yahya, 2013, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1971 *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2003, *Hukum Agraria Indonesi: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Iqbal, Muhammad dan Ali Imron, 2019, *Hukum Pembuktian*, UNPAM Press, Pamulang-Tangerang Selatan.
- Ismaya, Samun, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Mustafa, Bachsan, 1984, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 1977, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Cet ke-1, Yogyakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Meliala, Djaja S, 2012, *Hukum Perjanjian Khusus: Jual-Beli, Sewa Menyewa, Pinjam Meminjam, Nuansa Aulia Cet.1*, Bandung.
- Prakoso, Bhim, 2014, *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember.
- Prakoso, Djoko, dan Imam Prayoga Suryohadibroto, 1987, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur.
- Sembiring, Sentosa, 2019, *Hukum Surat Berharga (Edisi Revisi)*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Setiawan, I Ketut Oka, 2017, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika Cet.2., Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- _____, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sunggono, Bambang, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Ed.1.Cet.7, Jakarta.
- Wahyudi, Muhammad Billah, 2012, *Perjanjian Jual Beli Secara Online Melalui Rekening Bersama Pada Forum Jual Beli Kaskus*, Universitas Hasanudin, Makasar.
- Waluyo, Bambang, 1996, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan Dan Kartini Muljadi, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Rajagrafindo Persada Cet. 5, Jakarta.

B. Jurnal/ Kamus/ Makalah

- Arivan Amir, 2019, “Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Vol.8, No.1 Mei.
- Fauziah Syifa Purworini, Winanto Dan Widodo, 2019, “Kwitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/Pt. Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070 K/Pdt/2016)”, *Jurnal Universitas Indonesia*, Vol. 1, No. 003.
- Deasy Soeikromo, 2014, “Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan”, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. II, No. 1 Januari-Maret.
- Doni Armedi, 2018, “Surat Berharga Di Dalam KUHD Dan Di Luar KUHD Serta Manfaatnya Terhadap Pembayaran”, *Lex Privatum*, Vol. VI, No.5 Juli.
- Gede Tusan dan Ramli, 2019, “Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Di Desa Babakan Kecamatan Sandbudaya Kota Mataram)”, *Jurnal UNMAS Mataram*, Vol. 13, No. 1 Maret.
- Ginting.S, 2020, “Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual

- Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Yang Dibuat Dibawah Tangan (Studi Putusan No.130/Pdt.G/2012/PN MLG)”, *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 3, No. 1.
- Hastuti, Prancisca Romana Dwi, 2015, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)”, *Jurnal Repertorium ISSN:2355-2646*, Vol. II, No. 2 Juli – Desember.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2014, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PT. Balai Pustaka, Jakarta.
- Mia Henika Putri, 2018, “Bukti Kwitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK/Pdt/2012)”, *Skripsi*, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.
- Nicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar, dan Heru Sugiyono, 2019, “Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor”, *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 8, No. 1 April.
- Ni Kadek Ditha Angreni dan I Nyoman Bagiastra, 2020, “Affidavit Sebagai Alat Bukti Terhadap Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Apabila Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia”, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, No. 3 Desember.
- Nur Hayati, 2016, “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)”, *Lex Jurnalica*, Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Vol. 13, No. 3 Desember.
- Nur Susanti, 2008, “Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus”, *Tesis*, Repository Universitas Diponegoro, Semarang.
- Slamet Khudhori dan Umar Ma'ruf, 2018, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran”, *Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1 Maret.
- Ulfia Hasanah, 2012, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konvensi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 1.
- C. Peraturan Perundang-Undangan**
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW (Burgerlijk Wetboek);
 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.
 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- D. Wawancara**
 Wawancara dengan Ibu *Eko Dwi Ningsih*, Hari Selasa, 23 Maret 2021, bertempat di Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu.
 Wawancara dengan Bapak *Adityas Nugraha, S.H.*, Hakim Pengadilan Negeri Rengat Kelas II, Hari Jumat, 26 Maret 2021, bertempat di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II.
 Wawancara dengan Ibu *Eka Eliyan Yose, S.H.,M.Kn.*, Notaris dan PPAT, Hari Rabu, 31 Maret 2021, bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Jalan Jenderal Sudirman, Pasir Peny, Indragiri Hulu.