

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
ATAS DASAR JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

**RAKA AGUSTRA
02022682125036**

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. Amin Mansur, S.H., M.H. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2023**

TESIS

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH ATAS
DASAR JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

Disusun Oleh:

NAMA : RAKA AGUSTRA

NIM : 02022682125036

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Hari Sabtu, 13 September 2023**

Pembimbing I



Dr. Firmans Muntago, S.H., M.Hum.

NIP. 196201311969031001

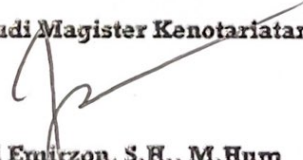
Pembimbing II



Amin Mansur, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S

NIP.196201311989031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Raka Agustra
NIM : 02022682125036
Universitas : Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*fote note*) dan daftar Pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 2023

Yang Membuat Pernyataan



Raka Agustra

NIM. 02022682125036

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH ATAS DASAR
JUAL BELI DI BAWAH TANGAN**

Diajukan Oleh:

NAMA : RAKA AGUSTRA

NIM : 02022682125036

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)**


Magister Kenotariatan

Pembimbing I


Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.

NIP. 196201311989031001

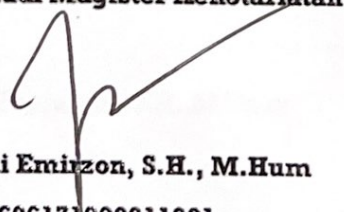
Pembimbing II


Annin Mansur, S.H., M.H.

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan
Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan
Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

NIP 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH ATAS
DASAR JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

Disusun Oleh:

NAMA : RAKA AGUSTRA

NIM : 02022682125036

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus Pada Hari Sabtu, 9 September 2023 Serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji

Tim Penguji

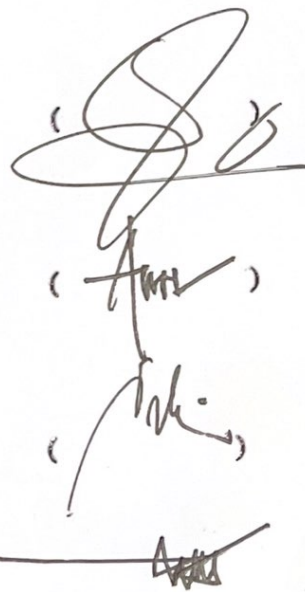
Tanda Tangan

Ketua : Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Amin Mansur, S.H., M.H.

Anggota. : 1. Dr. Febrian, S.H. M.S.

2. Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum ()



UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan mengucapkan Alhamdulillah Rabbil' Alamin, tiada henti penulis panjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT, karena hanya dengan segala pertolongan, ridha, dan rahmatNya lah, penulis kemudian dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan tesis ini. Tidak lupa shalawat serta salam selalu tercurah kepada Nabi agung suri tauladan bagi seluruh umat manusia, Nabi Muhammad SAW.

Tidak lupa penulis juga mengucapkan banyak terimakasih atas segala doa, motivasi, dan semangat yang penulis terima terkait dengan penyelesaian tesis ini. Pada kesempatan ini, penulis hendak berterimakasih sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak berikut::

1. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa,S.E.,M.Si Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrin, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum, selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Firman Muntaqo,S.H., M.Hum., selaku pembimbing tesis I (satu) yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada peneliti, serta masukan dan bimbingan dalam menyelesaikan tesis ini;

8. Bapak Amin Mansur, S.H., M.H., selaku pembimbing tesis II (dua) yang dengan tekunnya memberikan arahan dan mengoreksi tesis yang telah diajukan;
9. Dosen penguji dan para dosen (tenaga pengajar) yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu. Terimakasih atas ilmu yang telah diberikan selama peneliti menempuh Pendidikan di Program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Para staf Tata Usaha dan Staf bagian perpustakaan dan lainnya yang tidak dapat peneliti sebut satu persatu. Terima Kasih banyak atas bantuan dan kemudahan yang telah diberikan selama ini;
11. Kedua Orang Tua saya yang sangat saya cintai Thamrin, S.H dan Siti Ratifah, S.H. Terima Kasih Ayah dan Ibu yang tidak henti-hentinya memberikan semangat dan motivasi kepada saya, tak terhingga atas doa, semangat, kasih sayang, pengorbanan dan ketulusannya, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan ridhoNya kepada keduanya;
12. Kepada Keluarga Besar yang selalu memberikan support, doa, perhatian dalam menyelesaikan tesis ini;
13. Teman-teman seperjuangan di program studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Angkatan 2021.

PERSEMBAHAN

MOTTO:

”Ketahuilah, sesungguhnya kehidupan dunia itu tidak lain hanyalah permainan dan sendagurauan.”

(QS Al-Hadid : 20)

TESIS INI KU PERSEMBAHKAN UNTUK:

- **Kedua Orang Tua Tercinta**
- **Adik-adikku yang Tersayang**
- **Almamater yang ku banggakan**

KATA PENGANTAR



Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan KaruniaNya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul **“Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan”**, penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum kenotariatan, terlebih dapat diberlakukan sebagai acuan penyelesaian persoalan mengenai hak dan kewajiban saksi instrumentair serta perlindungan hukumnya, agar terwujud kepastian hukum didalamnya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang bersifat membangun agar Tesis ini mendekati sempurna.

Palembang,

2023

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Raka Agustra', written over a horizontal line.

Raka Agustra

NIM. 02022682125036

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan jual beli dibawah tangan yang dilakukan dengan membuat kuitansi sebagai tanda bukti jual beli dan untuk menganalisis kekuatan hukum atas jual beli hak milik atas tanah dibawah tangan Pendekatan yang digunakan Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach), Pendekatan Konsep (Conceptual Approach) dan Pendekatan Futuristik. hasil penelitian ini menegaskan bahwa Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan dalam kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), bukan merupakan alat pembuktian yang kuat. Pembaharuan hukum terhadap pendaftaran hak milik atas tanah pada Tahun 2021 sudah cukup untuk mengatasi permasalahan yang ada saat ini, pendaftaran secara elektronik mempermudah masyarakat serta menghindari sertifikat palsu atau double sertifikat yang sering terjadi selama ini.

Kata Kunci: Peralihan Hak Milik, Jual Beli Tanah, DiBawah Tangan.

Pembimbing I,


Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.

NIP. 196201311989031001

Pembimbing II,


Amin Mansur, S.H., M.H.

Mengetahui;

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum


NIP.196606171990011001

ABSTRACT

This research aimed to analyze the position of private buying and selling which was carried out by making receipts as proof of buying and selling and to analyze the legal force of buying and selling property rights to private land. The approach used is the Statutory Approach, the Conceptual Approach, and the Futuristic Approach. The results of this research confirmed that the process of registering the transfer of land rights through buying and selling according to Government Regulation Number 24 of 1997 included preparation for making a deed of sale and purchase of land rights, first the PPAT was obliged to carry out an inspection at the district/city land office regarding the validity of the land rights certificate concerned. The transfer of ownership righted to land through buying and selling with a private deed in relation to Government Regulation Number 27 of 1997 Article 37 paragraph (1), was not a strong means of proof. The legal reform regarding the registration of land ownership rights in 2021 was sufficient to overcome the current problems, electronic registration made things easier for the public and avoided fake certificates or double certificates which had often occurred so far.

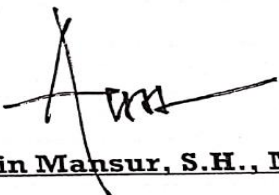
Keywords: Transfer of Ownership Rights; Buying and Selling Land, Under Hand.

Advisor I



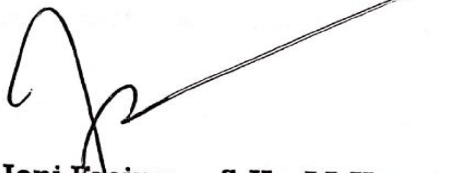
Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001

Advisor II



Amin Mansur, S.H., M.H.

**Acknowledged by,
Coordinator of the Notary Masters Study Program**



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

**Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah
Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan**

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN TESIS | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS | iii |
| HALAMAN PERSETUJUAN TESIS | iv |
| HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS | v |
| HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH | vi |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | viii |
| KATA PENGANTAR..... | ix |
| ABSTRAK | x |
| ABSTRACT | xi |
| DAFTAR ISI..... | |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|--|-----------|
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Permasalahan atau Isu Hukum..... | 6 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 7 |
| D. Kerangka Teori..... | 8 |
| 1. Grand Theory..... | 8 |
| 2. Mindle Range Theory..... | 9 |
| 3. Applied theory..... | 11 |
| E. Metode Penelitian | 13 |
| 1. Jenis Penelitian. | 13 |
| 2. Pendekatan Penelitian..... | 14 |
| 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum | 15 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Teknik Pengumpulan Bahan | 16 |
| 5. Teknik Pengolahan Bahan | 16 |
| 6. Teknik Analisis Bahan..... | 17 |
| 7. Teknik Penarik Kesimpulan..... | 17 |
| BAB II PENDAFTARAN TANAH, HAK MILIK ATAS TANAH, PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN | |
| A. Pendaftaran Tanah | 19 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah..... | 19 |
| 2. Tujuan Pendaftaran Tanah | 27 |
| 3. Tata Cara Pendaftaran Tanah | 29 |
| 4. Asas Pendaftaran Tanah..... | 33 |
| B. Hak Milik Atas Tanah | 34 |
| 1. Pengertian Hak Milik | 34 |
| 2. Terjadinya Hak Milik | 35 |
| 3. Peralihan Hak Milik..... | 37 |
| C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah | 38 |
| 1. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah | 38 |
| 2. Tinjauan Umum Penjabat Pembuat Akta Tanah | 41 |
| D. Jual Beli Di Bawah Tangan..... | 54 |
| 1. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan..... | 54 |
| 2. Peraturan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan | 58 |
| 3. Uraian Kasus Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan..... | 60 |
| BAB III PEMBAHASAN | |
| A. Pertimbangan Hakim Pada Putusan 270/Pdt.G/2014/PN.SBY | 67 |
| B. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Bawah Tangan | 72 |
| 1. Pendaftaran Peralihan Hak | 75 |

| | |
|---|----|
| 2. Penyerahan Sertifikat | 76 |
| C. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Berlaku Saat Ini | 77 |

BAB IV PENUTUP

| | |
|----------------------|----|
| A. Kesimpulan | 88 |
| B. Rekomendasi | 89 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia tanah merupakan hal yang sangat erat kaitannya dikarenakan setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya untuk kehidupannya namun matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah, namun luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangatlah terbatas dibandingkan dengan jumlah populasi manusia saat ini.

Tanah digunakan untuk tempat tinggal, untuk kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi dan tanah yang lebih luas, seperti untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik- pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan dan lain lain.

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar dari pada kehidupan manusia sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang.

Permintaan akan tanah akan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi dikarenakan tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah sehingga telah menimbulkan berbagai persoalan. Saat ini, tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak maupun pemindahan hak. Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

Sebidang tanah yang akan digunakan, dapat diperoleh dengan berbagai cara seperti permohonan hak, pemberian hak baru, pemindahan hak, pembebasan hak, pencabutan hak yang diikuti dengan permohonan hak. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah). Peralihan dapat berupa “beralih” dan “dialihkan”.

Jual beli tanah yang semakin tinggi membuat permasalahan mengenai sengketa tanah bukanlah merupakan hal yang baru di Indonesia. Masalah perebutan lahan telah terjadi antara kelompok masyarakat sejak jaman kolonial dimana terjadi berbagai peristiwa peselisihan pertanahan dan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Para pihak yang terkait dan berwenang menangani permasalahan sengketa tanah tersebut pasti memiliki berbagai cara yang berbeda untuk menyelesaikannya.

Pengaturan penguasaan, pemilikan hak atas tanah dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan guna terciptanya jaminan ketertiban dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum dibidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud.¹

¹Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan.

Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, kebutuhan akan tanah maka semakin meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai tiga komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.²

Salah satu hak kebendaan atas tanah di atur dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia (UUPA) pada Pasal 16 ayat (1)

“hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

Jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada pemiliknya

²Pribadi, Lutfi Cahya. 2015. *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Aset Berupa Tanah Melalui Akta Di Bawah Tangan*. Surabaya: Skripsi thesis, Universitas Airlangga.

dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Salah satu perbuatan hukum untuk memperoleh hak atas tanah adalah dengan jual beli tanah, dalam praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan jual beli tersebut melalui pendaftaran tanah.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang disebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah.³

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara bahwa "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang diperjanjikan".Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian secara tertulis misalnya berupa akta jual beli untuk memberikan kepastian hukum bagi penjual dan pembeli.

Mengenai jual beli atau peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

³Fata dan Saiful. 2006. *Peranan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus pada Kantor Notaris/ PPAT Nurhayani SH dan Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang)*. Medan: Repository Medan.

pemindahan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁴

Jual beli hak atas tanah yang sah secara hukum yaitu, dengan dibuatnya Akta Jual Beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh Para Pihak, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Untuk dapat memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka cara yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli yaitu dengan terlebih dahulu melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT sehingga mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Dalam praktiknya masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan hanya membuat suatu perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan, jual beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi pembayaran. Kuitansi itu dinyatakan sebagai bukti bahwa telah terjadi serah terima uang antara penjual dan pembeli, yang mana pembeli telah melakukan pembayaran atas harga tanah dan penjual pada saat bersamaan menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut.

⁴Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat 1.

B. Permasalahan atau Isu Hukum

Jual beli tanah di bawah tangan dilakukan atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, dalam hal ini pembeli hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang dibelinya berupa Sertifikat Hak Milik yang masih tercatat atas nama pemilik lama atau penjual. Apabila pemilik lama/penjual telah meninggal dunia, tidak diketahui keberadaannya, atau menolak peralihan hak sertifikat, maka hal ini dapat menyulitkan pembeli ketika akan melakukan peralihan hak atas sertifikat tersebut.

Jual beli tanah secara di bawah tangan sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Nomor : 270/Pdt.G/2014/PN.Sby dimana jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1446 yang terletak di Kelurahan Babatan, Kecamatan Karang Pilang, Surabaya yang masih tercatat atas nama Ny. Tukiyeem sebagai Istri dari R Soeripto Sugito yang bertempat tinggal di Jalan Dukuh Karang Gang Tengah No.12 A RT.008 RW.003 Surabaya namun tempat tinggal sekaranganya tidak diketahui dengan jelas.

Tanah dan bangunan tersebut sudah di jual kepada H. Moestofa K.S pada tanggal 30 Januari 2011 dan mendapatkan kuitansi yang sudah ditandatangani oleh Ny Tukiyeem dan Tn. R Soeripto Sugito dan di saksikan dengan tiga orang saksi yaitu Moch Soehif, Darwati, dan Abdul Muntolip yang merupakan tetangga mereka berdua.

Kuitansi yang ditandatangani tersebut merupakan bukti tertulis bahwa telah terjadi jual beli, dimana Ny. Tukiyeem menyerahkan Akta Jual Beli Nomor.446.WY/STNM/1996 tertanggal 13 September 1996 antara Tn. Sapto P Supartini dalam KTP ditulis SAPTO dengan Nyonya Tukiem dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1446 atas nama Nyonya Tukiem.

Sejak tanggal 30 Januari 2011 sampai sekarang H. Moestofa memiliki dan menguasai sebidang tanah dan bangunan tersebut, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik yang masih tercatat atas nama Ny Tukiyeem. Saat ini H. Moestofa K S ingin membalik nama

sertifikat Nomor : 1446 yang masih atas nama Ny. Tukiyeem, namun Ny Tukiyeem telah meninggal dunia pada tanggal 30 Juli 2012 dan Suami dari Ny Tukiyeem saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya.

Pada tanggal 02 April 2014 H Moestofa melalui kuasanya mengajukan surat gugatan kepada Suami Ny Tukiyeem, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 April 2014 di bawah Register Perkara Nomor : 270/Pdt.G/2014/PN.Sby.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mencoba menyusun tesis dengan judul: “**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH ATAS DASAR JUAL BELI DIBAWAH TANGAN**”. Berdasarkan uraian di atas terdapat beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, yaitu :

1. Bagaimana prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atas dasar jual beli di bawah tangan ?
2. Bagaimana kekuatan hukum atas jual beli hak milik atas tanah dibawah tangan ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang dicapai dalam penulisan tesis ini adalah :

- 1) Untuk menganalisis kedudukan jual beli dibawah tangan yang dilakukan dengan membuat kuitansi sebagai tanda bukti jual beli.
- 2) Untuk menganalisis kekuatan hukum atas jual beli hak milik atas tanah dibawah tangan.
- 3) Untuk menjelaskan prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dibawah tangan.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis terutama dalam bidang ilmu hukum kenotariatan. Adapun manfaat dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

a. Manfaat Teoretis

1. Memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka peningkatan ilmu hukum mengenai Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Memberikan ilustrasi mengenai prosedur peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Peraturan Hukum yang berlaku.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Notaris itu sendiri diharapkan dapat memberikan masukan dalam menjalankan jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harap berhati-hati agar tidak terdapat permasalahan dikemudian hari dengan berpedoman pada Undang-undang yang berlaku.
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional diharapkan dapat memberi informasi prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah serta lebih teliti lagi kepada masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah mengenai letak, luas, batas, pemilik tanah, dan beban-beban.

D. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Grand Theory yang dipakai dalam penelitian ini adalah Teori Penegakkan Hukum. Pengertian penegakan hukum dapat juga diartikan penyelenggaraan hukum oleh petugas penegak hukum dan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan sesuai dengan kewenangannya

masing-masing menurut aturan hukum yang berlaku. Penegakan hukum pidana merupakan satu kesatuan proses diawali dengan penyidikan, penangkapan, penahanan, peradilan terdakwa dan diakhiri dengan pemasyarakatan terpidana.⁵

Menurut Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.⁶

Penegakan hukum pidana adalah penerapan hukum pidana secara konkrit oleh aparat penegak hukum. Dengan kata lain, penegakan hukum pidana merupakan pelaksanaan dari peraturan-peraturan pidana. Dengan demikian, penegakan hukum merupakan suatu sistem yang menyangkut penyasian antara nilai dengan kaidah serta perilaku nyata manusia.

2. Middle Range Theory

Middle Range Theory dalam penelitian ini adalah Teori Perjanjian Hukum. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." .

⁵ Harun, M.Husen. 1990. *Kejahatan dan Penegakan Hukum Di Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta.

⁶ Soerjono, Soekanto.1983, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, UI Pres, Jakarta, Hal 35.

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek (BW)* disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian.

Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. “Menurut Fuady (1999:4) banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.⁷

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

“Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengertian Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-

⁷ Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : PT. Sinar Grafika.

bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Penegakan hukum pidana adalah penerapan hukum pidana secara konkrit oleh aparat penegak hukum. Dengan kata lain, penegakan hukum pidana merupakan pelaksanaan dari peraturan-peraturan pidana. Dengan demikian, penegakan hukum merupakan suatu sistem yang menyangkut penyerasian antara nilai dengan kaidah serta perilaku nyata manusia.

3. Applied Theory

Applied Theory dalam penulisan tesis ini menggunakan Teori Pendaftaran Hak Atas Tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengertian Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian diatas bahwa, “kata-kata *suatu rangkaian kegiatan* menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat”.⁸

⁸ Harsono , Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Selanjutnya beliau berkata bahwa, “kata *terus-menerus* menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya”.

Data tersebut harus tetap dipelihara bilamana terjadi perubahan, baik perubahan terhadap subjeknya dikarenakan adanya perbuatan hukum atas tanah tersebut seperti pewarisan, jual beli, hibah, wakaf, dan lain-lain, maupun perubahan yang terjadi pada objeknya, yaitu bilamana terjadi perubahan status hak atas tanah tersebut.

Boedi Harsono melanjutkan pernyataan bahwa, “kata *teratur* menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum”.

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁹

Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu :

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang

⁹Ibid.

ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu :

Dalam ayat (1) :

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan- badan hukum”.

Dalam ayat (2) :

“ Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang- undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dari rumusan masalah dan tujuan penelitian, Jenis Penelitian ini dilakukan dengan metode Penelitian Normatif, yang merupakan penelitian.

Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang- undangan atau hukum

dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

a. Pendekatan Undang-Undang

Pendekatan undang-undang (status approach) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum?. Pendekatan perundang-undangan in dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan in akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.

b. Pendekatan Konseptual

Yang dimaksud dengan pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandang doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹¹ Pendekatan ini digunakan untuk mencermati dan melakukan kajian konsep atau gagasan hukum tentang pengaturan doktrin Passing Off dalam perlindungan Merek Terkenal, karena peraturan yang ada saat ini belum

¹⁰Amiruddin dan H. Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

¹¹Marzuki, Peter. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana.

secara tegas memberi perlindungan kepada Merek Terkenal dari Passing Off.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, Peneliti akan mempergunakan bahan hukum dan bahan non-hukum yang berasal :

a. Bahan Hukum

Bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/atau yang dikeluarkan oleh lembaga resmi, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian. Yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Non-Hukum

Bahan Sekunder non-hukum yaitu hasil-hasil penelitian, jurnal ilmiah, hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, dokumen pribadi.

atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan pokok bahasan penelitian, serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.

4. Teknik Pengumpulan Bahan

Pengumpulan bahan penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan memperoleh bahan-bahan penelitian dengan cara membaca, meneliti serta menganalisis buku-buku, literatur-literatur, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penulisan penelitian ini untuk mendapatkan bahan-bahan yang bersifat teoritis ilmiah sebagai bahan perbandingan atau petunjuk dalam menguraikan pembahasan terhadap masalah yang dihadapi.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif dan teknik argumentatif. Teknik analisis deskriptif dipergunakan dalam menganalisa, karena teknik deskriptif adalah teknik dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya.

Deskriptif berarti menguraikan apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum. Teknik argumentatif tidak bisa dilepaskan dari teknik evaluasi karena penilaian harus didasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum. Dalam pembahasan permasalahan hukum makin banyak argumen makin menunjukkan kedalaman penalaran hukum.

Teknik evaluasi yang dimaksud adalah penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, benar atau salah, sah atau tidak sah oleh peneliti terhadap suatu pandangan, proposisi, pernyataan

rumusan norma, keputusan, baik yang tertera dalam bahan primer maupun dalam bahan hukum sekunder.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini analisis bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum (interpretasi) dan metode konstruksi.

a. Penafsiran gramatikal

Menurut Sudikno Mertokusumo¹², untuk mengetahui makna ketentuan Undang-Undang, maka ketentuan Undang-Undang itu ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari.

b. Penafsiran sistematis

Penafsiran sistematis yaitu penafsiran penafsiran terhadap Peraturan Perundang-undangan dengan mengaitkannya dengan peraturan hukum atau Undang –Undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum dan penafsirannya tidak boleh menyimpang atau keluar dari sistem hukum.

Dengan menggunakan penafsiran ini, maka penulis dapat mengaitkan isu hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Atas Tanah dengan Undang-Undang yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir *deduktif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat umum ke

¹²Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Hlm. 56

hal-hal yang bersifat khusus), yang mengintegrasikan dengan metode berpikir *induktif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum). Kegunaan teori-teori dan penafsiran hasil analisis bahan hukum bersifat normatif-preskriptif.¹³ Bertujuan mensistematisasikan, serta mengharmonisasikan temuan-temuan hukum baru yang menjadi dasar untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan.

¹³Bernard, Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung CV. Madar Maju.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Ali, Tubagus Haedar. 1998. *Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang*. Jakarta: Dasawarsa Bhumi Bhakti Adiguna,
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ariyanto, Didik. 2006. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Asta Tri Setiawan, dan Sri Kistiyah. 2021. *Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi*. Malang: yurispunden.
- Bernard, Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung CV. Madar Maju.
- Donna O Setiabudhi. 2017. *Mekanisme Pendaftaran Tanah Massal dalam Upaya Mewujudkn Tujuan Pendaftaran Tanah*. Manado: Jurnal Lex Et Societatis.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Fata dan Saiful. 2006. *Peranan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus pada Kantor Notaris/ PPAT Nurhayani SH dan Badan Pertanahan Nasional Deli Serdang)*. Medan: Repository Medan.
- Gandawidjaja, Yanly. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung : Universitas Katolik Parahyangan.

- Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hari Sasangka dan Lily Rosita. 2003. *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*. Bandung : Mandar Maju.
- Harun, M.Husen. 1990. *Kejahatan dan Penegakan Hukum Di Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono , Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Edisi 1, Cetakan Pertama*. Denpasar: Pustaka Larasan.
- Marzuki, Peter. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Cetakan Kedua*. Bandung : CV.Mandar Maju.
- Mertokusumo,, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Palit, Richard Cisanto. 2015. *Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan*. Manado: Lex Privatum.
- Parlindungan, A. P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan II*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 2002. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan*. Bandung: Mandar Maju.
- Pribadi, Lutfi Cahya. 2015. *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Aset Berupa Tanah Melalui Akta Di Bawah Tangan*. Surabaya: Skripsi thesis, Universitas Airlangga.
- Salim, HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Cetakan Ke 1*. Jakarta: Penerbit PT.Raja Grafindo Persada
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

- Siregar, Tampil Anshari. 2007. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak, Cetakan Pertama*. Medan: Multi Grafik.
- Sinaga, Sahat HMT. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Sutra*. Bekasi: Pustaka Sutra.
- Sinaga, Harlen. 2015. *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.
- Soerjono, Soekanto. 1983. *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: UI Pres.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : PT. Sinar Grafika.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2009. *Kitab Undang – Undang Perdata*. Jakarta: Pradnya.
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cetakan Pertama*. Jakarta: Sinar Grafika.

b. Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan
Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun
1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.