

**JUAL BELI TANAH YANG MEMPUNYAI
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
1997¹**

Oleh: Pingkan Martina Manueke²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses jual beli tanah yang bersertifikat hak atas tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli hak atas tanah, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Proses jual beli tanah yang bersertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pertama, proses data oleh PPAT yang meliputi data tanah dan data pembeli dan penjual; selanjutnya yang kedua, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) untuk menjembatani sebelum pembuatan akta jual beli dilakukan dihadapan PPAT, melalui PPJB ini haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi; Proses selanjutnya adalah pembuatan dan penandatanganan akta jual beli hak atas tanah, yang dilakukan untuk dijadikan sebagai tanda bukti untuk menghindari sengketa; proses yang terakhir adalah pendaftaran akta tanah dan penyerahan sertifikat di kantor pertanahan. 2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli hak atas tanah dibagi atas dua yaitu perlindungan hukum preventif berupa teguran dari BPN kepada PPAT selaku pejabat yang membuat akta jual beli hak atas tanah dan perlindungan hukum represif berupa sanksi terhadap PPAT yang lalai dalam proses jual beli hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Dalam menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya syarat formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah.

Kata kunci: jual beli tanah; sertifikat

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan peraturan perundang-undangan maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut perlu dilakukan kedua belah pihak sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli sesuatu hak atas tanah dimana PPAT membuat akta jual beli dan yang mendaftarkannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB-HAT. Menurut R. Subekti: "Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli."³

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.

Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan tidak adanya peraturan yang secara tegas mengatur khusus mengenai jual beli tanah ini tentunya akan timbul banyak penafsiran yang berbeda-beda mengenai lembaga hukum jual beli tanah.⁴

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Evie Sompie, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711386

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal. 29.

⁴ Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 4.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang bersertifikat hak atas tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli hak atas tanah?

C. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan karya ilmiah yang berupa skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Proses Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Jual beli tanah yang bersertifikat hak atas tanah akan menempuh beberapa proses yaitu:

1. Pemeriksaan Data Oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

Berdasarkan transaksi jual beli tanah, PPAT yang bersangkutan akan meminta data standart, yang meliputi:

a. Data tanah

Data tanah ini meliputi:

- 1) PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya

Kantor PBB terkadang meminta bukti pelunasan pembayaran PBB untuk sepuluh tahun berjalan kepada daerah-daerah tertentu. Hal ini disebabkan dulu, kantor PBB belum menjalankan jasa secara *online* sehingga beberapa pembayaran PBB yang telah dilakukan oleh pemilik tanah dan bangunan belum tercatat di kantor PBB setempat.

Hal tersebut perlu adanya pembuktian secara aktif dari pihak pemilik tanah yang menyatakan bahwa dia telah melunasi kewajiban pajaknya. Untuk memudahkan, terkadang pada waktu pengecekan sertifikat, pihak PPAT yang hendak melaksanakan tugas jual belinya bisa meminta *print out* dari kantor PBB terlebih dahulu, untuk dilihat tahun berapa saja yang belum

dipenuhi kewajiban pembayaran PBB-nya.⁵

2) Sertifikat Asli

Sertifikat asli harus diserahkan pada PPAT minimal satu hari sebelum proses penandatanganan akta jua beli, untuk dilakukan pengecekan mengenai keabsahan sertifikat pada kantor pertanahan setempat dengan daftar-daftar yang ada di kantor setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Pengecekan sertifikat dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta jual beli hak atas bagian-bagian tanah induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan *real estate*, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali. Hal tersebut kecuali PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang.⁶

a) Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah

Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang akan dijual-belikan (untuk tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, ataupun Hak Pakai). Jika jangka waktunya telah berakhir, PPAT tidak bisa membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan dimaksud karena tanah tersebut sudah berstatus sebagai tanah negara.

b) Nama yang tertera sebagai pemilik sertifikat

Nama yang tertera sebagai pemilik sertifikat haruslah pihak yang akan bertransaksi dihadapan PPAT. Jika nama yang tertera dalam sertifikat tersebut berhalangan hadir, harus dibuatkan akta surat kuasa untuk Menjual yang dibuat dihadapan

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 372.

⁶ *Ibid.*

- Notaris. Sebagai catatan khusus untuk pembuatan akta surat kuasa menjual ini, ada baiknya dikonsultasikan di Kantor Pertanahan setempat karena kadang tidak ada keseragaman pendapat di Kantor Pertanahan yang satu dengan yang lain.
- c) Jika ada catatan dalam sertifikat bahwa ada kewajiban untuk memperoleh izin dari instansi tertentu
Izin tersebut harus diperoleh terlebih dahulu sebelum proses pembuatan akta jual belinya. Misalnya, tanah yang didirikan di atas tanah Hak Pengelolaan harus mendapatkan izin dari pemegang Hak Pengelolaan tersebut, tanah dengan luas tertentu harus mendapatkan Izin Pengalihan Hak (IPH) dari dinas Tata Kota setempat ataupun Izin Lokasi. Izin tidak diperlukan apabila:⁷
- a) Jual beli hak atas tanah yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila memperoleh izin dari instansi
 - b) Jual beli Hak Pakai tanah negara.
- 3) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
IMB ini merupakan syarat penting untuk pendirian sebuah bangunan. Oleh karena itu, IMB juga dijadikan sebagai salah satu persyaratan yang sebaiknya dimiliki oleh penjual dalam melakukan transaksi jual beli dan untuk diserahkan pada pembeli setelah proses pembuatan akta jual belinya selesai. Kelengkapan IMB ini akan memudahkan bagi pembeli selanjutnya untuk membuktikan kelengkapan perizinan atas bangunan tersebut.⁸
- 4) Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (Bila ada)
- 5) Pendampingan sertifikat Hak Tanggungan
Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotek), harus dilampirkan pula Sertifikat Hak Tanggungan asli atas tanah dan bangunan dimaksud, yang dilengkapi dengan surat lunas dan asli Surat Roya dari bank yang bersangkutan. Dengan adanya kelengkapan tersebut, pihak pembeli dapat melakukan balik nama sertifikat setelah terlebih dahulu menghapus (roya) beban Hak Tanggungan di atas tanah dan bangunan yang dibelinya. Selanjutnya sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan setempat dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertifikat hak atas tanah dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
- b. Data penjual dan pembeli**
Data penjual dan pembeli (masing-masing) dengan kriteria sebagai berikut:
Untuk perseorangan:
- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami/istri penjual dan pembeli
 - 2) Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah penjual dan pembeli
 - 3) Fotokopi Nomor Peserta Wajib Pajak (NPWP) penjual dan pembeli⁹
- Untuk perusahaan:
- 1) Fotokopi KTP Direksi dan Komisaris yang mewakili
 - 2) Fotokopi Anggaran Dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
 - 3) Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual (kalau yang dijual merupakan sebagian besar dari aset PT) atau Surat Pernyataan (kalau yang dijual hanya merupakan sebagian kecil dari aset PT) kepada direksi.
- Data-data tersebut (fotokopi identitas diri, Akta Nikah, dan Kartu Keluarga) wajib dibawa dan diperlihatkan aslinya kepada notaris saat penandatanganan. Apabila suami atau istri atau keduanya

⁷ *Ibid.*, hal. 374.

⁸ *Ibid.*

⁹ Irma Devita Purnamasari, *Op-Cit*, hal. 18.

yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, yang melakukan jual beli tersebut adalah ahli warisnya.

Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian dan apabila suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah Surat Penetapan dan Akta Pembagian Harta Bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan. Data yang diperlukan untuk jual beli yang dilakukan oleh ahli waris adalah:

- 1) Surat keterangan waris
- 2) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah dari para ahli waris yang sudah menikah. Bagi ahli waris yang belum atau tidak menikah dibuatkan surat pernyataan bahwa yang bersangkutan memang belum atau tidak menikah.
- 4) Fotokopi NPWP ahli waris (salah satunya)
- 5) Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris atau yang kadang secara awam disebut dengan istilah pajak waris. Besarnya pajak waris atau BPHTB adalah 50% dari BPHTB jual beli. BPHTB waris dapat dihitung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera dalam PBB terakhir dengan Nilai Tidak Kena Pajaknya (NJOPTKP) bergantung pada letak tanah bersangkutan.¹⁰

Ketika membeli tanah yang sudah bersertifikat, seharusnya pembeli meninjau kembali keabsahan sertifikatnya ke Kantor Pertanahan. Bersamaan dengan pemilik dan membawa sertifikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah). Dalam SKPT akan diperoleh keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di Kantor Pertanahan.

Apabila ada masalah atau sengketa di pengadilan atau sebagai jaminan bank, maka di situlah pembeli akan bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, dan bila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli. Sebaiknya harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (Kelurahan ataupun Camat) tentang riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siapa pemilik terakhirnya, bukti-bukti pembayaran pajak atau bukti pembayaran Letter C. Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan :

- 1) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat.
- 2) Penjual harus dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Apabila penjual belum dewasa atau masih berada dibawah umur maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- 4) Apabila penjual berada dibawah pengampuan (curatele), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- 5) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- 6) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.¹¹

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi

¹⁰ Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 37.

¹¹ Andi Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laks Bang Mediatama, Jakarta, 2012, hal. 67.

syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Apakah objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial.
- 2) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹²

2. Pembuatan Perjanjian Pengikat Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar, masih dalam proses balik nama, belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya, ataupun masih dalam proses pemecahan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan.¹³

Perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT, karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut

kepada pembeli, dan terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual-belikan berpindah tangan kepada pembeli.

Setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas objek tersebut kepada orang atau pihak lain. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli).

Perjanjian tersebut tidak berakhir karena salah satu pihak baik penjual maupun pembeli meninggal dunia, tetapi temurun ke ahli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya. Diperlukan proses dan waktu kurang lebih 2 sampai 3 bulan, dan sebelum sertifikat pemecahan selesai, tidak dapat dilakukan jual beli dihadapan PPAT, untuk itu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa supaya antara penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi jual beli. Apabila harga jual beli objek tersebut seluruhnya telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual, memberi kuasa kepada pembeli dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan ini kepada pihak lain, untuk dan atas nama penjual menjalankan hak dan kepentingan penjual untuk melakukan segala tindakan, baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa kepemilikan.

Ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan tanggungan dari pembeli sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas biaya dari pembeli, dan pembeli berhak untuk menghadap kepada pejabat atau instansi yang bersangkutan untuk membuat akta atau surat surat yang diperlukan serta menandatangani.¹⁴

Surat kuasa tersebut merupakan khusus dan terperinci, dimana kekuasaan tersebut adalah merupakan kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak berakhir karena sebab-sebab atau dasar-dasar yang tercantum dalam undang-undang atau hukum mengakhiri suatu kuasa,

¹² *Ibid.*

¹³ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Soal Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Ketika Menghadap Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik)*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 50

¹⁴ *Ibid.*

karena kekuasaan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini yang tidak akan dibuat jika kekuasaan tersebut dapat dicabut atau diakhiri.

Perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT dimaksudkan untuk:

- 1) Untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi calon pembeli yang sudah menyerahkan sejumlah uang yang belum dapat dilakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional, karena ada beberapa tahapan-tahapan yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum dilakukan proses peralihan hak
- 2) Pada perjanjian jual beli yang belum lunas pembayarannya terkadang berbelit-belit, sehingga tidak bisa segera membuat Akta Jual Beli sebagai syarat untuk melaksanakan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- 3) Salah satu pihak (pihak pertama atau pihak Kedua) meninggal dunia sehingga sebelum dibuatnya Akta Jual Beli harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu dan itu memerlukan waktu dan biaya.¹⁵

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara lain:

- 1) Uraian objek disertai dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada objek tanah dan bangunan tersebut.
- 2) Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang perluasannya dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
- 3) Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan komponen biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya ukur tanah dan biaya PPAT.¹⁶

3. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya,
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat bukti identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.¹⁷

Pembuatan akta jual beli dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis), dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi dan maksud perbuatannya, bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT.

Akta jual beli tersebut dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk balik nama, kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menentukan bahwa:

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar

¹⁵ *Ibid*, hal. 51.

¹⁶ *Ibid*.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 78.

pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.¹⁸

Berdasarkan ketentuan tersebut peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan. Untuk dibuatkan akta peralihan hak dari penjual kepada pembeli, pihak penerima hak dan pihak yang memindahkan hak harus menghadap kepada PPAT.

Akta jual beli hak atas tanah dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.¹⁹

Akta PPAT merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Akta PPAT merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli, akan tetapi bukti itu belum berlaku kepada pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

Hal tersebut meskipun sejak dilakukannya jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diberinya itu oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Transaksi jual beli dalam hukum pertanahan dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat

ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala BPN.

Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum terdapat PPAT. Selain itu, karena fungsinya dibidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan diseluruh wilayah negara.

Wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat baru tidak lagi ditunjuk PPAT sementara.²⁰

Desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk PPAT sementara. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Mereka yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu Kepala Desa.

Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut. Keunikan dari PPAT sementara dan PPAT khusus adalah pada jabatan induk instansi pemerintah yang dipegangnya, yang jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau diganti oleh orang lain sehingga tidak lagi menjabat Kepala Desa, Camat, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan pemindahan atau penggantian pejabat bersangkutan.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah

¹⁸ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁹ Efendie Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 47.

²⁰ *Ibid*, hal. 48.

dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli itu dapat dipertanggungjawabkan maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli hak atas tanah.²¹

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, juga menimbulkan persoalan yang lebih.

Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa Akta PPAT, tetapi dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status hak milik adat (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah/Kepala Desa tentang kebenaran tanah yang diperjual-belikan diwilayah itu.

Hak milik yang berpindah dari si penjual kepada si pembeli dinyatakan sah, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli, maupun tanahnya). Karena belum memiliki sertifikat, pembeli akan mendapatkan kesulitan, karena pembeli belum mempunyai bukti yang kuat dalam bentuk akta, kemungkinan si pembeli akan mengalami kesulitan yaitu pembeli tidak akan diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten untuk mendaftarkan pemindahan haknya sebagai miliknya dan sebagainya,

Hal tersebut belum biaya dan waktu yang harus dikeluarkan oleh si pembeli. Bagi masyarakat yang tinggal dipedesaan terpencil, jika jual beli harus dilakukan dengan Akta PPAT yang belum ditunjuk PPAT oleh Kepala BPN, maka masyarakat desa akan merasa hak-haknya dibatasi dalam menjalani kelangsungan perekonomiannya khususnya di dalam jual beli tanah.²²

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT harus memperhatikan beberapa hal, yang juga merupakan kewenangannya, yaitu:

a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang menjual tanah

Hal di mana hak milik atas tanah lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah.²³

Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada si penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih padanya.

Hal tersebut walaupun si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembelian tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.

b. Penjual adalah pihak yang bewenang menjual

Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya anak berumur 12 tahu tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.²⁴ Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya,

²¹ Harun Al-Rasyid, *Op-Cit*, hal. 67.

²² Efendy Perangin, *Op-Cit*, hal. 50.

²³ Adrian Sutedi, *Op-Cit*, hal. 91.

²⁴ *Ibid*, hal. 92.

maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istrinya. Demikian juga, bila istri yang harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama tertulis atas nama suami.

Hal lainnya yaitu kalau tanah tercatat atas nama, misalnya x, tetapi ia tunduk pada KUHPdt dan sedang berada di bawah pengampunan, maka yang berwenang menjual tanah itu adalah pengampu si x, tetapi harus ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri.

- c. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan dalam membeli tanah. Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya, juga Warga Negara Asing (WNA).

4. Pendaftaran Akta Jual Beli dan Penyerahan Sertifikat di Kantor Pertanahan

Setelah pembuatan Akta Jual Beli (AJB), PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama, penyerahan dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut dan berkas yang diserahkan.²⁵

- 1) Surat permohonan balik nama yang ditandatanganinya oleh pembeli.
- 2) Akta jual beli PPAT.
- 3) Sertifikat hak atas tanah.
- 4) KTP pembeli dan penjual.
- 5) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun proses yang dilakukan di kantor pertanahan setelah PPAT menyerahkan semua berkas AJB yang telah sesuai dengan prosedur, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada PPAT, selanjutnya PPAT menyerahkannya kepada pembeli.²⁶

Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret

dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru atau pembeli ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatanganinya oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

Apabila pemegang hak baru atau pembeli lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam. Dalam 14 (empat belas) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.²⁷

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah dimana sebelumnya dilakukan hal yang sama pada buku tanah dan daftar-daftara lainnya maka berarti sertifikat hak atas tanah telah selesai dibalik nama atau dicatat perubahan nama pemilik baru hak atas tanah yang bersangkutan.

Kemudian sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pembeli selaku pemegang hak baru atau kuasanya apabila pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dikuasakan kepada orang lain dengan menunjukkan surat kuasa penerimaan sertifikat.²⁸

B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Perlindungan terhadap masyarakat mempunyai banyak dimensi yang salah satunya adalah perlindungan hukum. Perlindungan hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam UUD 1945, untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu

²⁵ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 377.

²⁶ *Ibid*.

²⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *Op-Cit*, hal. 209.

²⁸ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 378.

menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat.

Hal tersebut, dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia tanpa terkecuali. Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.²⁹

Menurut Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah apabila : Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau jika sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Atau dengan perkataan lain sertifikat hak atas tanah diragukan keasliannya atau patut diduga sebagai sertpikat palsu atau aspal.

Pendaftaran akta jual beli dapat menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah karena sertifikat hak atas tanah atau sering disebut sertifikat tanah mempunyai kekuatan pembuktian mutlak jika telah terlampaui jangka waktu tertentu yakni setelah lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah tersebut tanpa ada gugatan dari pihak lain.³⁰

Seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.

Tindakan preventif telah dilakukan oleh pihak BPN berupa memberikan surat teguran kepada PPAT. Apabila tidak

diindahkannya surat peringatan tersebut oleh PPAT disebabkan :

- 1) Integritas, merupakan kredibilitas PPAT berkaitan dengan kedisiplinan dalam melaksanakan tugas pekerjaan.
- 2) Kemampuan, yang antara lain meliputi kemampuan melaksanakan pekerjaan sesuai prosedur yang berlaku, dimana kemampuan itu terbentuk dari keterampilan untuk menguasai peraturan perundang-undangan, kecerdasan yaitu kemampuan untuk menemukan pemecahan masalah serta wawasan, yaitu kemampuan yang diperoleh melalui proses pembelajaran.³¹

BPN khususnya Kantor Pertanahan merupakan lembaga yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Tertib administrasi merupakan salah satu asas dalam penyelenggaraan tugas, fungsi dan kewenangan dari BPN. Penyimpangan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan tugas yang telah diatur baik dalam PP No. 24 Tahun 1997 sehingga tidak diselenggarakannya atau tidak dilaksanakannya tugas tersebut dengan sebaik-baiknya akan melahirkan pertanggungjawaban dari Kantor Pertanahan baik kepada negara maupun kepada masyarakat yang dirugikan.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Dalam hal ini pemberian berupa ganti rugi.³²

Apabila terjadi sengketa terhadap akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan pengaduan yang berisi keberatan-keberatan dan seandainya terjadi sesuatu maka solusi awal pihak PPAT memanggil para pihak yang bermasalah untuk diselesaikan secara kekeluargaan dan para pihak di mediasi untuk mencari jalan keluar.

²⁹ Kartini Soedjendro, *Op-Cit*, hal. 102.

³⁰ Gunawan Widjaya dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. RajaGrafindo Persada, 2003, Jakarta, hal. 70.

³¹ *Ibid*, hal. 71.

³² Kartini Soedjendro, *Op-Cit*, hal. 103.

Bahkan kalau ada keberatan-keberatan masalah pembagian akan diselesaikan dengan cara musyawarah, dan bagi yang keberatan akan mendapatkan bagian atau haknya serta memberi pertimbangan-pertimbangan, walaupun jalan keluar sudah tidak bisa terselesaikan dan harus berperkara sampai ke tingkat pengadilan maka akan membutuhkan biaya, tenaga dan waktu.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Proses jual beli tanah yang bersertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pertama, proses data oleh PPAT yang meliputi data tanah dan data pembeli dan penjual; selanjutnya yang kedua, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) untuk menjembatani sebelum pembuatan akta jual beli dilakukan dihadapan PPAT, melalui PPJB ini haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi; Proses selanjutnya adalah pembuatan dan penandatanganan akta jual beli hak atas tanah, yang dilakukan untuk dijadikan sebagai tanda bukti untuk menghindari sengketa; proses yang terakhir adalah pendaftaran akta tanah dan penyerahan sertifikat di kantor pertanahan.
2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli hak atas tanah dibagi atas dua yaitu perlindungan hukum preventif berupa teguran dari BPN kepada PPAT selaku pejabat yang membuat akta jual beli hak atas tanah dan perlindungan hukum represif berupa sanksi terhadap PPAT yang lalai dalam proses jual beli hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Dalam menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya syarat formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah.

B. SARAN

1. Perlu dilakukannya penyuluhan-penyuluhan secara intensif dari pemerintah kepada masyarakat akan proses jual beli hak atas tanah yang bersertifikat, agar supaya masyarakat dapat dengan mudah

mengetahuinya. Hal ini dilakukan untuk memudahkan para pihak (penjual dan pembeli) dalam melakukan jual beli untuk mendapatkan kepastian hukum dalam peralihan hak melalui jual beli tersebut.

2. Untuk menghindari batalnya akta jual beli tanah yang dibuat PPAT maka diharapkan para pihak yang menghadap hendaknya membantu PPAT dalam menjalankan tugasnya, dengan memberikan keterangan yang benar dalam pembuatan akta dengan penuh kejujuran, itikad baik agar supaya akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya dan tidak merugikan kepentingan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Al-Rasyid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.
- Bosu, Benny, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium, Mediatama Saptakarya*, Jakarta, 1997.
- Chomzah, Ali Achmad, *Seri Hukum Pertanahan I: Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Fea, Dyara Radhite Oryza, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet. I, Buku Pintar, Yogyakarta, 2016.
- Handoko, Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan: Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-10, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Hartanto, Andi, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laks Bang Mediatama, Jakarta, 2012.
- Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Soal Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Ketika Menghadap Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik)*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.

- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya CV, Bandung, 1984.
- Limbong, Benhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2015.
- Lubis, Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2008.
- Perangin, Efendie, *Praktik Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Purnamasari, Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Sinaga, Sahat HMT, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Arkola, Surabaya, 2009.
- Subekti, R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Sumbuh dkk, Telly, *Kamus Umum Politik dan Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Widjaya dan Kartini Muljadi, Gunawan, *Jual Beli*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Zarqoni, Muhammad Machfudh, *Hak Atas Tanah: Perolehan, Asal dan Turunannya, serta Kaitannya Dengan Jaminan (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)*, PT. Presatasi Pustakaraya, Jakarta, 2015.