

# **PENGATURAN TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH MENURUT UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA<sup>1</sup>**

**Oleh : Miftahul Khair Patahuddin<sup>2</sup>  
Harly Stanly Muaja<sup>3</sup>  
Doortje Durin Turangan<sup>4</sup>**

## **ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui tentang bagaimana aturan hukum dalam Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta mengetahui bagaimana Akibat hukum terhadap Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli tanah yang mana telah di atur dalam undang-undang pokok agraria. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Peralihan Hak atas dapat terjadi karena 2(dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan Hak atas Tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas Tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Perbuatan Hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas Tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak karena meninggalnya seseorang. Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya.

*Kata Kunci : Peralihan, Hak Milik, Jual Beli, Tanah*

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang ada. Dalam bidang agraria, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang pertanahan.<sup>5</sup> Kepemilikan Atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya.

Dalam ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu<sup>6</sup> “ Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti yang otentik yaitu tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Pada bukti Hak atas Tanah dapat di lakukan pengalihan atau pemindahan hak milik atas tanah dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

---

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101222

<sup>3</sup> Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum UNSRAT, Doktor Ilmu Hukum

---

<sup>5</sup> Nur Hayati, *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 Vol. 13 No.3,2016,hal 278*

<sup>6</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 Ayat (1)

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :<sup>7</sup>

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa untuk Bangunan
- f. Hak membuka Tanah
- g. Hak memungut hasil Hutan
- h. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-Hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macamnya dalam pasal 53 UUPA, yaitu :<sup>8</sup>

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 adalah Negara kesatuan yang memberikan jaminan dan memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik sangat penting bagi Bangsa, Negara dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agaris.<sup>9</sup> Pendaftaran hak atas tanah

merupakan kewajiban bagi orang yang mempunyai tanah hak-hak atas tanah, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu dan memang kewajiban itu perlu di tegaskan, kalau tidak mungkin yang mempunyai hak tersebut tidak mengetahui kewajibannya atau melalaikan kewajibannya itu.<sup>10</sup>

Pendaftaran hak atas tanah sangat penting dikarenakan dalam peralihan hak atas tanah diperlukan bukti otentik berupa sertifikat tanah yang mana sertifikat tanah diperoleh pada pendaftaran Hak atas tanah maka dari itu sangatlah penting dalam pendaftaran untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti di jumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada sebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.<sup>11</sup> Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh pemilik tanah sertifikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Sertifikat sangat penting dalam hal pemindahan hak dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah ke pihak lain ( yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak). Namun dalam kenyataannya di masyarakat sering terjadinya berbagai masalah mengenai sertifikat, salah satu contoh masalah yang berkaitan dengan sertifikat tersebut adalah sering terjadinya sertifikat ganda dan/atau terjadi tumpang tindih areal dalam dua sertifikat hak milik. Hak milik dapat

---

<sup>7</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1)

<sup>8</sup> Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53

<sup>9</sup> Asri Arianda, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah Melalui Hibah untuk anak di bawah umur”, Jurnal Repertorium Vol. 3 No. 2 (2016) hlm 27

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 28

<sup>11</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Mandar Maju, 2008), Hal.28

dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik, sebagaimana diatur dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria bahwa “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.<sup>12</sup> Fungsi Pendaftaran tanah menurut Hukum Tanah Nasional merupakan untuk memperkuat dan memperluas pembuktian bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah terjadi.

Oleh karena itu di perlukan kajian hukum yang berisi mengenai Peralihan Hak Milik Atas tanah melalui Jual Beli agar mempelajari secara detail suatu pendapat dari berbagai aspek hukum terutama didalamnya yang mengatur peralihan hak milik atas tanah melalui transaksi jual beli.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Peralihan Hak Milik atas tanah melalui Jual Beli Tanah?

### **C. Metode Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum Normatif atau penelitian Kepustakaan. Menurut Johnny Ibrahim, penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika

keilmuan dari sisi normatifnya.<sup>13</sup> Sisi normatif disini tidak sebatas pada peraturan perundang-undangan saja.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Jual Beli Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960**

Dalam Hal Kepemilikan tanah, Konsepsi Hukum Tanah Nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah Milik Bangsa Indonesia , yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjualbelikan atau di perdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disitegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi Kepemilikan terdapat unsur Komunalistik Religius, artinya ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang di berikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan.<sup>14</sup> Oleh karena itu, terdapat kata kalimat mengenai “ Hak menguasai oleh Negara” yang merupakan hak menguasai tertinggi. Hak ini memberikan kewenangan kepada Negara untuk mengelola bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan

---

<sup>12</sup> Undang -Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang - Undang Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat (1)

<sup>13</sup> Jonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayumedia 2013), hlm 57.

<sup>14</sup> Rosmidah., *Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Inovatif, Vol 6 No. 2 (2013), hal 63-67

beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>15</sup> Jual Beli menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah.<sup>16</sup> Dalam hukum adat tidak dikenal dengan penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada

pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah di setujui bersama.

Jual beli tanah menurut UUPA dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal –pasal lainnya tidak ada kata-kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, hibah dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan : “ Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain”.<sup>17</sup> Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah yang di maksud dalam pasal tersebut adalah suatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang kepada orang lain adalah terjadi

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2002. Hal 135

<sup>16</sup> Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Lubis Op,Cit.,*, hal. 65

---

<sup>17</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

karena perbuatan hukum yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah wasuat dan pemasukan dalam perusahaan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jia dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika dilakukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*), yaitu wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1458 KUHperdata. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsambtenaar*, Pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sah nya peralihan hak.<sup>18</sup>

Pendaftaran tanah dan Pendaftaran hak atas tanah tanah adalah program dan tugas pokok dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, yaitu untuk melaksanakan dan memberikan landasan hukum bidang pertanahan untuk terwujudnya suatu tata kehidupan bagi masyarakat dimana tanah, disamping fungsi sosial dan dapat juga berfungsi memberikan nilai ekonomis

bagi pemilik hak atas tanah (hak Milik) hal ini disebabkan karena tanah sebagai benda tidak bergerak dan nilai jaminan bagi pemegang hak terhadap sebidang tanah yang telah didaftarkan oleh pemiliknua atas suatu hak, maka Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan /menerbitkan suatu keterangan hak yaitu Sertifikat hak atas tanah atas nama pemiliknya.<sup>19</sup>

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah (hak milik) disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Dalam ketentuan Pasal 19 itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dalam melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.<sup>20</sup>

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia yang pada pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan dengan bertujuan tunggal, yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan tanah merupakan kewajiban dari pemerintah dan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Rechtkadaster*.

*Rechtkadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono,(d)"Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi"(Ceramah yang disampaikan pada symposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini,Banjarmasin, 7 Oktober 1977) hal.12

---

<sup>19</sup> Bambang Sugianto, 2017. "Pendaftaran tanah adat untuk mendapatkan kepastian hukum di Kepahian."Jurnal Panorama Hukum, 2(2), Hal 131-148.

<sup>20</sup> Muchar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta : Republika,2008), hal 69

tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakannya dan sebagainya.<sup>21</sup>

Pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran yang ada. Asas tersebut adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- a. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- b. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- c. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- d. Asas Terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dan pencatatan perubahannya, oleh Pejabat Pendaftaran Akta Tanah (PPAT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, hal ini membuktikan bahwa PPAT dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif. Perbedaan lain-lain dari kedua sistem tersebut adalah dalam hal kegiatan pemeliharaan data. Kegiatan pemeliharaan data adalah kegiatan penyajian atau penyimpanan baik data fisik maupun data yuridis yang disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Dalam sistem pendaftaran akta, kegiatan pemeliharaan data tanah selalu menimbulkan akibat adanya akta yang baru yang memuat perubahan-perubahan tersebut yang selanjutnya dijadikan surat tanda bukti. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak kegiatan pemeliharaan data tanah hanyalah dicatat dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah.<sup>22</sup> Jika daerah bersangkutan belum ada PPAT maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan disisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk

---

<sup>21</sup> Yamin Lubis dan Rahim *Op Cit.*, 167

---

<sup>22</sup> Goenawan Kian, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, ( Yogyakarta : Pustaka Grhatama 2008), hal 77

membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.<sup>23</sup>

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menungkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dapat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta Pengikatan Jual Beli (PJB).

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB), isinya memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual beli yang sebenarnya. Sebuah akta PJB juga memuat pernyataan terhadap harga tanah dan bangunannya telah dibayar lunas (terjadi Pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah. Secara yuridis hal itu berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya. Konsekuensinya, akta PJB akan diikuti dengan akta Kuasa Menjual. Dalam kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukum dapat dilaksanakannya. Selanjutnya dengan kuasa menjual, pembeli kemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini

terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberi kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.<sup>24</sup>

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual tanah tersebut perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon Pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli tanah tersebut.<sup>25</sup>

. Faktor-faktor positif yang dapat membantu proses peralihan hak atas tanah, antara lain :

- 1) Kedatangan para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dapat memperlancar proses peralihan hak atas tanah
- 2) Dengan adanya informasi dari PPAT para pihak yang melakukan proses peralihan hak atas tanah dapat mengetahui syarat-syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah.
- 3) Terpenuhnya syarat-syarat tersebut dapat mempercepat proses peralihan hak atas tanah.
- 4) Pelayanan pembuatan akta yang cepat dan sederhana, sampai akta tersebut didaftarkan dengan peralihannya atas nama penerima hak, dan secara tidak langsung akan membantu pemerintah dalam upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat
- 5) Murah biaya proses peralihan hak atas tanah dapat mempermudah para pihak yang melaksanakan peralihan hak atas tanah.

---

<sup>23</sup>Dony Hadi Rusdianto.2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu. Jakarta : Rineka Cipta, Hal. 41

---

<sup>24</sup> Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Hak Atas D.* Yogyakarta : Gamma Press, Hal 20.

<sup>25</sup> Darwanto Gadiman. 2008. *Hak dan Kewajiban para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Bandung : Sumber Ilmu, Hal. 9.

Pendaftaran balik nama sertifikat dari penjual menjadi nama pembeli harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani kepada kantor Pertanahan. Ketentuan ini tidak berarti apabila berkas disampaikan setelah 7 hari, maka pendaftaran harus di tolak. Jika syarat-syaratnya dipenuhi maka pendaftaran wajib didahulukan. Proses balik nama ini biasanya dibiayai oleh pembeli atau berdasarkan kesepakatan dengan penjual.

### **B. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Jual Beli Tanah**

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli dibidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.<sup>26</sup>

Namun tidak dapat di pungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selembaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli. Jual beli dalam hal ini juga memenuhi syarat pasal 1320 KUHperdata. Tetapi, untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai hak milik atas tanah yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

sudah di daftarkan sebelumnya. Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil bersifat tunai terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selemabr kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindah tangan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut. Apabila suatu timbul sengketa, maka kwitansi tersebut masih bisa di sangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnnya.

Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus di pelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan.<sup>27</sup> Undang- Undang No. 5 Tahun 2960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut asas larangan pengasingan tanah, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing.

---

<sup>26</sup> Rinto Manulang, 2011, *Segala hal Tentang Jual Beli*, Buku pintar, Yogyakarta, Hal. 3

---

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta : Kencana, Cetakan Ke-2 2006),, hlm 91



Adapun akibat Hukum jual beli Hak milik atas tanah kepada orang asing yang mana peralihan hak Milik atas tanah dengan cara jual beli baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.

Orang asing hanya berhak untuk memenuhi Hak Pakai untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan hak milik. Hak milik pada dasarnya diperuntukan bagi WNI saja yang berkewarganegaraan tunggal. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk atas hak atas tanah yang lainnya, misalnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.<sup>28</sup>

Adapun akibat hukum dalam jual beli tanah pada peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan haknya dapat ditangguhkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas). Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat).

Syarat jual beli ada 2, syarat materiil dan syarat formil. Akta jual beli menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (pasal 5 UUPA). Sedangkan dalam

hukum adat sistem yang di pakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Demikian pula, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No.18 tahun 2021 sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Oleh sebab itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Sedangkan jual beli tanah yang menganut hukum adat bersifat konkret, kontan, nyata dan riil. Artinya peran PPAT dalam melaksanakan amanat Undang-Undang tersebut harus benar-benar terlaksana dan kaitannya dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, PPAT harus menentukan sikap tegas untuk tidak membuat Kata Jual Beli tersebut sebelum seluruh pembayaran harganya lunas meskipun cara pembayarannya secara bertahap.<sup>29</sup>

Kontan bukan berarti harus di bayar semuanya secara langsung, akan tetapi kontan itu dapat diartikan harus lunas seluruh harganya. Konkret, nyata dan riil semua itu dapat dilakukan dihadapan PPAT seperti yang di amanatkan Undang-Undang.

Jadi PPAT sangat berperan penting dan ada keterkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, karena dihadapan PPATlah perjanjian jual beli peralihan hak milik tersebut dibuat. Walaupun poin-poin perjanjian

---

<sup>28</sup> Gede Widhi Wiratama dan Ida Bagus Rai Djaja, 2013, "Pengaturan Mengenai Perjanjian Nominee dan Keabsahannya (Ditinjau dari KUHPdata dan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)", Kertha Semaya, Nomor 04, Volume 01, Mei 2013, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7039/5290>, diakses tanggal 23 Januari 2022, pukul 22.10 WITA, hlm.4-5

---

<sup>29</sup> M. Adib Lutfhi "Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah yang Belum Lunas Pembayarannya, Jurnal Kata Vol 5 No. 1 Maret 2018. hal. 69.

tersebut para pihak yang menentukan, akan tetapi Notaris/PPAT tetap bisa menjadi penentu bila keinginan para pihak tersebut bertentangan dengan Undang-Undang.

Kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana amanat UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah, yaitu kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah dan kepastian subjek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan, dimana salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah.

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya sebagai keterangan yang benar.<sup>30</sup> Akan tetapi masih banyak hal yang sering terjadi di kalangan masyarakat mengenai sertifikat tanah yang mana sering terjadi sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah yaitu adanya sengketa sertifikat ganda.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda tersebut, diantaranya yaitu<sup>31</sup>

- a. Sertifikat dimaksud tidak dipetakan didalam peta pendaftaran tanah, atau peta situasi dari daerah tersebut, serta belum adanya peta tunggal.
- b. Peta tunggal adalah peta yang terdiri dari peta fotogrametri, peta kerja, peta garis,

peta pendaftaran tanah yang di gabung menjadi satu.

Kantor pertanahan bersangkutan seharusnya memastikan siapa pemilik tanah, letak, batas patok tanah, tersebut dengan memanggil para pemilik tanah serta para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah si pemohon sehingga tidak terjadi kecurangan maupun kelebihan atau kekurangan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak tersebut. Pengukuran dan penelitian tersebut adalah jenis data yang diperlukan untuk kepastian suatu bidang tanah, yang terdiri atas:<sup>32</sup>

- a) Data Fisik (Fisik tanah), mengenai tanahnya, yaitu letak/lokasi, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Jadi berpatok pada letak, batas dan luas (ada atau tidak bangunan di atas nya).
- b) Data Yuridis (Yuridis Tanah) mengenai haknya; siapa pemilik/pemegang haknya, kategori status hak tanah, ada atau tidak adanya hak-hak pihak lain yang membebani.

Prosedur dalam pengumpulan data fisik dan yuridis ini guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tana, sehingga dapat menghindari tumpang tindih yang mengakibatkan sertifikat ganda.

Berdasarkan dengan uraian diatas yang dimulai dari Pengaturan dalam Peralihan Hak milik atas tanah yang mana telah dibahas bahwa dalam melakukan peralihan melalui jual beli tidak serta merta atau sembarangan melakukan transaksi, harus

---

<sup>30</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputra Masalah Hukum Tanah*, cet 1, (Jakarta : LPHI 2005), hal 81.

<sup>31</sup> Suprawono, "Sertifikat dan Permasalahannya" ( Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kegunaan sertifikat dan Permasalahannya, Yogyakarta, 9 juli 1992), hlm 9.

---

<sup>32</sup> Agus Salim "Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan sertifikat ganda", *Jurnal USM Law Review* Vol 2 No.2 Tahun 2019, Hal. 180

melalui berbagai macam tahapan sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah agar tidak timbulnya berbagai macam masalah hukum lainnya dan memahami akibat dalam peralihan tersebut.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis paparkan sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. sangatlah penting untuk mengetahui berbagai peralihan atau cara dalam mengalihkan tanah secara legal atau dibenarkan oleh hukum. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan : “ Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan ke pihak lain”. Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.
2. Pada peralihan Hak Milik atas Tanah melalui jual Beli terdapat Akibat Hukum dalam peristiwa hukum yakni yang sering terjadi pada peralihan hak Milik atas tanah melalui jual beli yakni akibat hukum peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT. Dan adapula akibat hukum pada

kepemilikan Hak Milik oleh Warga asing yang melalui jual beli itu batal demi hukum karena tidak sesuai dengan pasal 21 UUPA, Orang asing hanya berhak untuk memenuhi Hak Pakai untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan hak milik serta akibat hukum jika belum lunas pembayaran dikarenakan berbagai faktor. Adapun akibat hukum sebelum melakukan jual beli maka tanah harus memiliki sertifikat sehingga tidak terjadi sengketa tanah.

### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis uraikan pada Bab sebelumnya dan kesimpulan mengenai Pengaturan terhadap peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut UU No. 5 Tahun 1960. Adapun saran yaitu :

1. Dalam melakukan Peralihan Hak Milik atas tanah harus memenuhi berbagai syarat yang telah ditentukan oleh Hukum Agraria yang mana tanah harus di daftarkan terlebih dahulu untuk melakukan peralihan. Akan tetapi dalam hal peralihan hak milik melalui jual beli sering terjadi tanpa adanya sangkut paut PPAT dalam hal ini. Maka untuk melakukan peralihan alangkah baiknya dan disarankan untuk dilakukan di hadapan PPAT untuk penerbitan Akta tanah  
Dan untuk Jual beli di untuk penerbitan Akta Jual Beli (AJB).
2. Pada hal Peralihan Hak Milik sering terjadi Sengketa Tanah yaitu salah satu contoh Sertifikat Ganda yang mana tersebut terjadi karena kelalaian dalam melakukan pemasukan data pada Kantor Pertanahan tanpa melihat adanya sertifikat yang telah diterbitkan sebelumnya. Jadi untuk menghindari hal tersebut alangkah baik

nya untuk memperhatikan data-data sebelumnya agar tidak terjadi lagi sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Gadiman, Darwanto. 2008. *Hak dan Kewajiban para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Bandung : Sumber Ilmu
- Hadi Rusdianto, Dony. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu. Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputra Masalah Hukum Tanah*. cet 1. Jakarta : LPHI.
- Ibrahim, Jonny. 2013. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayumedia
- Kian, Goenawan. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta : Pustakan Grhatama.
- Manulang, Rinto. 2011. *Segala hal Tentang Jual Beli*, Buku pintar, Yogyakarta.
- Patradi, Kamaluddin. 2010. *Pemberian Kuasa dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Hak Atas D*. Yogyakarta : Gamma Press.
- Santoso, Urip. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas tanah*. Jakarta : Kencana, Cetakan Ke-2.
- Wahid, Muchar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta : Republika.
- Yamin Lubis, Mhd & Rahim Lubis, Abd. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Mandar Maju.

### Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945  
Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang  
Undang-Undang Pokok Agraria

### Jurnal

- Arianda, Asri. (2016) . “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah Melalui Hibah untuk anak di bawah umur”. Jurnal Repertorium Vol. 3 No. 2.
- Bambang Sugianto, 2017. “Pendaftaran tanah adat untuk mendapatkan kepastian hukum di Kepahian.”Jurnal Panorama Hukum, 2(2).
- Hayati, Nur. 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 Vol. 13 No.3.
- Lutfhi, M. Adib. 2018. “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah yang Belum Lunas Pembayaranannya, Jurnal Kata Vol 5 No.1.
- Rosmidah. (2013). *Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum Inovatif, Vol 6 No. 2
- Salim, Agus. 2019. “Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan sertifikat ganda”. Jurnal USM Law Review Vol 2 No.2.

### Sumber Lain

- Boedi Harsono,(d)“Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”(Ceramah yang disampaikan pada symposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini,Banjarmasin, 7 Oktober 1977.
- Gede Widhi Wiratama dan Ida Bagus Rai Djaja, 2013, “Pengaturan Mengenai Perjanjian Nominee dan Keabsahaannya (Ditinjau dari KUHPerdara dan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Kertha Semaya, Nomor 04, Volume 01, Mei 2013, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7039/5290>
- Suprawono. 1992. “Sertifikat dan Permasalahannya” Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kegunaan sertifikat dan Permasalahannya. Yogyakarta