

**KAJIAN YURIDIS MENGENAI PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT  
UUPA NO. 5 TAHUN 1960<sup>1</sup>  
Oleh: Fauziah Aprilia Nusi<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah melalui jual beli Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan bagaimana Proses Peralihan hak atas tanah Yang diperoleh Melalui Jual Beli, yang dengan menggunakan metode penelitin hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Yang menjadi pengaturan hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19, 23, 32 dan 38, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. 2. Dalam system pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan dapat memperoleh sertifikat biarpun jual belinya sah menurut hukum. Maka dari itu perolehan akta autentik dari PPAT adalah syarat utama untuk selanjutnya melakukan pendaftaran hak atas tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).  
Katakunci: tanah; peralihan hak atas tanah;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Dalam salah satu Pasal Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun1945 (UUDNRI 1945) terdapat Pasal33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI 1945) menyatakan Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini yang dijadikan dasar dalam pembentukan Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang tujuan pendaftaran tanah terdapat di dalam Pasal 3 Huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.<sup>3</sup>

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah melalui jual beli Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)?
2. Bagaimana Proses Peralihan hak atas tanah Yang diperoleh Melalui Jual Beli?

**C. Metode Penelitian`**

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normative.

**PEMBAHASAN**

**A. Pengaturan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) peralihan hak atas tanah didasarkan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHperdata), *Overrschricvings ordonatie staatsblad 1834 No. 27* dan hukum adat. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>4</sup> Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pemindahan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH, MH; Alsam Porontalo, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101563

<sup>3</sup> Pasal 3 Huruf (a) PP No.24 tahun 1997

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin. *Op.Cit.* Hlm. 38

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Mengenai syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materil dan syarat formil. Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain pembeli berhak membeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik hak guna bangunan, atau hak pakai menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal (Pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesia-nya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan kepada pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 UUPA).<sup>6</sup>

Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual sebidang tanah tentu saja si pemegang hak yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ia kedua orang itu bersama-sama tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>7</sup>

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak milik (Pasal 20) hak guna usaha (Pasal 28) Hak guna bangunan (Pasal 35) dan hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materil ini tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>8</sup>

Syarat formalnya setelah syarat materinya dipenuhi maka Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan

Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlandaskan Pada hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongkrit kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang termasuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh di hadapan notaris.<sup>9</sup>

Sebelum akta jual beli dibuat Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat surat-surat tanah yang sudah ada yang memerlukan pungutan oleh kepala desa dan camat dilengkapi dengan surat-surat pembuktian identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah dilakukan jual beli.<sup>10</sup>

## **B. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Jual Beli**

Dalam Pasal 58 dinyatakan bahwa selama peraturan-peraturan undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan Pasal itu.<sup>11</sup>

Pasal 58 merupakan Pasal peralihan yang bersifat umum dalam arti berlaku bagi peraturan lama yang masih akan diberlakukan dalam rangka hukum tanah yang baru. Adapun syarat-syarat bagi masih berlakunya untuk

<sup>6</sup> Soerjono Soimin. *Op.Cit.* Hlm. 35

<sup>7</sup> *Ibid.* Hlm. 72.

<sup>8</sup> Soerjono & Abdurahman. 1995. *Prosedur Pendaftaran Tanah.* Rineka Cipta. Hlm. 24

<sup>9</sup> Bernhard Limbong. *Op.Cit.* Hlm. 118

<sup>10</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.* Hlm. 62

<sup>11</sup> Effendi Perangin. *Op.Cit.* Hlm. 112

sementara peraturan-peraturan yang bersangkutan adalah yang pertama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menghendaki suatu soal diatur dalam peraturan pelaksana itu belum ada, yang berlaku adalah peraturan lama, yang kedua jika syarat pertama dipenuhi masih perlu diuji apakah isinya tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang ketiga jika kedua syarat dipenuhi, apabila perlu peraturan yang lam itu dapat diberi tafsir yang sesuai dengan jiwa ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>12</sup>

Selain syarat-syarat umum yang disebut dalam Pasal 58 ada dua syarat lain yang ditetapkan bagi masih berlakunya peraturan-peraturan lama mengenai hak milik yaitu yang pertama belum terbentuknya undang-undang yang akan mengatur hak milik dan yang kedua sepanjang peraturan yang lama itu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>13</sup>

Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasai olehnya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaries sedangkan surat kuasa bagi pembeli oleh dengan akta dibawah tangan.<sup>14</sup>

Dokumen yang diserahkan penjual kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu keluarga dan surat nikah.<sup>15</sup>

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta jual beli kepada pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat sebanyak 2 lembar asli, satu lembar disimpan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan satu lembar disampaikan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.<sup>17</sup>

### 1. Pendaftaran Peralihan Hak

Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.<sup>18</sup> Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- a. Surat Permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- c. Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada waktu pembuatan masih

<sup>12</sup> *Ibid.* Hlm. 103

<sup>13</sup> Sayidiman Suryohadiprojo. *Op.Cit.* Hlm. 24

<sup>14</sup> Urip Santoso. 2010. *Pendaftaram Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group. Hlm 137

<sup>15</sup> *Ibid.* Hlm. 150

<sup>16</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.* Hlm. 201

<sup>17</sup> Badriah Harun *Op.Cit.* Hlm. 114

<sup>18</sup> Soedaryo Soimin. 1994. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika. Hlm. 24

- menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual)
  - e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli)
  - f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan)
  - g. Izin pemindahan hak bila diperlukan
  - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terhutang, dan
  - i. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH) dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>19</sup>

## 2. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.<sup>20</sup>

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungan dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang mengetahuinya.<sup>21</sup>

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.<sup>22</sup>

Tanda bukti itu disebut sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat

pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>23</sup>

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>24</sup>

Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya tanda bukti itu disebut sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang dan harus diterima sebagai keterangan yang benar.<sup>25</sup> Hal ini sesuai dengan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur buku tanah yang bersangkutan.<sup>26</sup>

Bagi tanah-tanah yang bersertifikat proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan bersertifikat hak atas tanahnya. Buku tanah memuat data yuridis mengenai tanahnya yaitu status tanah pemegang haknya dan hak-hak

<sup>19</sup> Soerjono & Abdurahman. 1995. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Rineka Cipta. Hlm. 26

<sup>20</sup> *Ibid.* Hlm. 231

<sup>21</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.* Hlm. 103

<sup>22</sup> Adrian Sutedi *Op.Cit.* Hlm. 120.

<sup>23</sup> Djoko Prakoso. *Op.Cit.* Hlm. 32

<sup>24</sup> Effendi Perangin. *Op.Cit.* Hlm. 200.

<sup>25</sup> Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

<sup>26</sup> Gunawan widjaja. *Op.Cit.* Hlm. 213

lain yang membebaninya, sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan serta bangunan-bangunan penting yang ada di atasnya.<sup>27</sup>

Pasal 37 Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk dibuatkan akta peralihan tersebut pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan oleh surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>28</sup>

Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban mengadakan penyelidikan. Pembuatan akta Peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat tersebut untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38 Peraturan pemerintah No.24 tahun 1997).<sup>29</sup>

Dalam pendaftaran itu pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam berserifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut

apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan/kepada pengadilan.<sup>30</sup>

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli yakni, bahwa pembeli tanah telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisita karena dengan dilakukannya pendaftaran jual beli maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.<sup>31</sup>

Mengenai tanah yang di atasnya didirikan bangunan atau ditanami tanaman, hukum tanah nasional kita menggunakan asas hukum adat yaitu adanya pemisahan antara tanah dengan benda-benda yang erat dan melekat di atasnya seperti bangunan dan tanaman. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada hukum perikatan. Yang mempunyai tanah itu tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain di atas tanahnya. Oleh karena itu, jika pemilik tanah dan bangunan yang ada di atas tanah berbeda maka jual beli tanahnya tidak termasuk dengan bangunannya.<sup>32</sup>

Hal ini terjadi karena masyarakat dalam hukum adat itu berlaku adalah masyarakat yang sederhana. Kenyataannya bahwa bangunan-bangunan itu memang tidak merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Bangunan yang dibuat dari kayu atau bambu yang hanya diletakkan di atas tanah sehingga bangunan itu

<sup>27</sup> Badriah Harun. 2013. *Solusi Sengketa Tanah Dan Bangunan*. Jakarta: Pustaka Yustisia. Hlm. 78

<sup>28</sup> *Ibid.* Hlm. 91

<sup>29</sup> Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

<sup>30</sup> Urip Santaso. *Op.Cit.* Hlm. 102

<sup>31</sup> Gunawan Widjaja. *Op.Cit.* Hlm. 55

<sup>32</sup> *Ibid.* Hlm. 57

dapat dipindahkan dari satu tempat ketempat lain.<sup>33</sup>

Suatu Yurisprudensi jual beli telah ditetapkan dalam putusan Mahkamah Agung No.350 k/Sip/1968 yang menyatakan jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis. Menurut Mariam Darus Badzruzaman jika ditinjau dari system Undang-Undang (UUPA) dan sejarah pembentukannya maka putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.<sup>34</sup>

Dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan dimana pembelinya warga Negara Indonesia, Apabila pembeli Negara asing maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting. Kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.<sup>35</sup>

Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya No.952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh kepala kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun 1997 tidak mengenyampingkan syarat-syarat jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)/hukum perdata melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria.<sup>36</sup> Ini terkait dengan pandangan hukum adat. Di mana dengan terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>37</sup>

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis di samping penyerahan nyata kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting karena itu Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) menyatakan kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya yang tetap beserta surat-surat bukti milik jika itu ada. Jadi penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.<sup>38</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan menggunakan dokumen dibuat oleh di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>39</sup>

Sebagai perbandingan dalam hal jual beli hak milik atas tanah dikenal *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of title*. Penggunaan system *registration of deedster* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftar oleh *overschrichvingsambtenaar*.<sup>40</sup>

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membeli harga yang telah dijanjikan menurut Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan

<sup>33</sup> Sunaryati Hartono. *Op.Cit.* Hlm. 214

<sup>34</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.* Hlm. 67

<sup>35</sup> Angger Sigit Pramukti .2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Jakarta: Pustaka Yustisia. Hlm. 119

<sup>36</sup> *Ibid.* Hlm. 210

<sup>37</sup> Urip Santoso . *Op.Cit.* Hlm. 215

<sup>38</sup> Badriah Harun. *Op.Cit.* Hlm. 78

<sup>39</sup> *Ibid.* Hlm. 82

<sup>40</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.* Hlm. 125

terjadinya jual beli hak milik atas tanah sudah diserahkan kepada pembeli.<sup>41</sup>

Hak milik atas tanah yang baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar*. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum perdata. Menurut Pasal 1 pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.<sup>42</sup>

Jadi *registrations of deeds* adalah pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan yaitu penyerahan yuridis misalnya menciptakan hak baru atas tanah memberikan hipotek kepada kreditor memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, Terhadap perbuatan hukum tersebut dibuat aktanya oleh *overschrijvingsambtenaar*.<sup>43</sup>

Sitem *registrations of deeds* juga dianut oleh system *Common Law* (system *Anglo saxon*) yaitu pada peralihan hak pada saat penyerahan perbuatan hukum dari penjual kepada pembeli pada saat *Closing*. Yang didaftar adalah perbuatan hukumnya dalam mengalihkan suatu hak. Pendaftaran tanah menurut system ini merupakan suatu unsur dalam peralihan hak dari penjual kepada pembeli.<sup>44</sup>

Di Indonesia system *registrations of deeds* pernah berlaku sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yakni pernah diatur dalam *overschrijvingsordonantie 1834*. Dengan *registrations of deeds* tidak diberlakukan lagi. Hal ini disebabkan akta pemindahan hak atas tanah tidak dibuat oleh notaries melainkan oleh *overschrijvingsambtenaar* setiap kali diadakan pemindahan hak wajib dibuat akta sebagai buktinya. Dalam akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Artinya untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan *title search* terhadap seluruh akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta

tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.<sup>45</sup>

Sistem pendaftaran tanah ini menyulitkan dan memerlukan akta yang lama manakalah seorang mencari keotentikan akta yang sah untuk memperoleh hak milik atas tanah dalam system *registration of title* ini setiap menciptakan hak baru peralihan hak termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta, akan tetapi akta tersebut tidaklah terdaftar melainkan hak yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak peralihan hak.<sup>46</sup>

Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta tanah yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak atau perubahan pemegang hak yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam system yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebut buku tanah.<sup>47</sup>

Demikian juga pendapat Maria Sumardjono Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur system *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, di mana jual beli bersifat tunai maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah setelah dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.<sup>48</sup>

Sebagaimana telah diuraikan di atas akta dibuat sebagai tanda bukti fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindar sengketa. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan perbuatan hukum jual beli

<sup>41</sup> Sunaryati Hartono. 2006. *Analisa dan evaluasi Tentang Masalah Calo Dalam Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT Rineka Cipta. Hlm. 20

<sup>42</sup> *Ibid.* Hlm. 23

<sup>43</sup> Effendi Perangin. *Op.Cit.* Hlm. 213

<sup>44</sup> Gunawan Widjaja. 2003. *Seri Hukum Perikatan Dalam Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 53

<sup>45</sup> *Ibid.* Hlm. 55

<sup>46</sup> Gunawan Widjaja. *Op.Cit.* Hlm. 70

<sup>47</sup> Sayidiman Suryohadiprojo. *Op.Cit.* Hlm. 55

<sup>48</sup> *Ibid.* Hlm. 60.

sedemikian rupa sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari kata yang dibuat. Oleh karena itu harus dihindari jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan dari sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.<sup>49</sup> Oleh karena itu harus dihindari jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap tidak jelas. Oleh karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hak-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Disamping itu akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan.<sup>50</sup>

Keharusan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ternyata mengandung kelemahan karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi sehingga akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat adanya akta penyerahan.<sup>51</sup>

Menurut Boedi Harsono Meskipun Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli akan tetapi bukti itu belum berlaku bagi pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian 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.<sup>52</sup> Pendapat ini mengandung kelemahan karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pendaftaran (Pasal 22Ayat (3)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jadi tidak menentukan saat kelahiran hak.

Dalam pembelian tanah juga harus diperlihatkan adalah status pemilik apakah sudah berkeluarga atau kedudukan ahli waris sudah jelas. Karena tidak menutup kemungkinan tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Dalam melakukan jual beli juga harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi disini harus dilihat dari perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan alam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaries Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>53</sup>

Si pembeli sebelum membeli tanah sebaiknya memeriksa lebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah itu. Lau melihat langsung ke lokasi tanah tersebut dan melakukan pengecekan di kantor pertanahan tentang status tanahnya apakah masalah atau tidak. Selain itu periksa data pendukung lainnya seperti bagaimana dengan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB).<sup>54</sup>

Dalam menghadapi tanah yang belum didaftarkan di kantor pertanahan untuk disertifikasi sebaiknya meminta informasi kepada pejabat setempat (kelurahan ataupun camat) baik mengenai riwayat dari kepemilikan tanah tersebut siapa pemilik terakhirnya, bukti girik (istilah untuk bukti pembayaran pajak sebelum perubahan undang-undang pajak 1988 atau bukti).<sup>55</sup>

Adanya kewajiban untuk mengecek itu sudah menjadi syarat bagi pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>56</sup> Pembeli yang akan membuat akta jual beli harus mengecek terlebih dahulu ke kantor pertanahan/ BPN , untuk mencegah lahirnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan cacat hukum. Pengecekan itu berguna untuk menyesuaikan sertifikat buku tanah. Adapun untuk sertifikat peralihan harus ada bukti pengalihan dari di akta notaries /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik itu akta hibah maupun waris.<sup>57</sup>

<sup>49</sup> Effendi Perangin *Op.Cit.* Hlm. 55

<sup>50</sup> Boedi Harsono. 2002. *Meuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 92

<sup>51</sup> *Ibid.* Hlm. 95

<sup>52</sup> Djoko Prakoso& Budiman Adi Purwanto. 1985. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta Timur: Ghalia Indonesia. Hlm. 55

<sup>53</sup> *Ibid.* Hlm. 57

<sup>54</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.* Hlm. 91

<sup>55</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.* Hlm. 33

<sup>56</sup> *Ibid.* Hlm. 35

<sup>57</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.* Hlm. 110

Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bertanggung jawab dan melindungi pembeli tanah. Ini berbeda dengan keadaan sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dipandang seakan-akan independen sepenuhnya dan tidak perlu bertanggungjawab kepada siapapun mengenai isi akta dan penyampaian akta ke kantor pertanahan dianggap hanya sebagai pelayanan dan bukan kewajiban.

Pemberian kuasa dalam jual beli tanah dan pengurusan sertifikat sering kali terjadi. Dari beberapa kasus yang terjadi sengketa tanah adalah kurang hati-hatinya seseorang dalam memberikan kuasa kepada pihak lain. Kurang hati-hatian ini terjadi karena pada awalnya tidak ada prasangka apapun saat memberikan kuasa kepada pihak yang dipercaya. Dengan berlandaskan pada faktor kepercayaan ini maka pemberian kuasa ini sering diberikan secara lisan saja, ataupun walaupun dibuat secara tertulis maka surat kuasa akan dibuat seadanya, sekedar memenuhi syarat formal jual beli. Ketidakjelasan pemberian kuasa tersebut ternyata dapat berakibat pada hal-hal yang tidak diharapkan, misalnya penerima kuasa melakukan tindakan di luar kewenangan yang diberikan. Atau bahkan lebih parah lagi penerima kuasa ternyata menyalahgunakan kewenangan untuk keuntungan pribadinya.<sup>58</sup>

Jika pun hendak dibuat surat kuasa, hendaknya mencantumkan jenis kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa. Selanjutnya untuk melaksanakan kewenangan tersebut tindakan apa saja yang berhak tidak dilakukan oleh penerima kuasa. Tindakan tersebut diuraikan satu per satu sehingga tidak ada tindakan yang dapat dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan dari pemberi kuasa. Jika dikemudian hari terdapat masalah, maka surat kuasa khusus itu dapat menjadi alat bukti yang sangat kuat untuk membatalkan transaksi jual beli tersebut. Dengan kata lain suatu perbuatan hukum dapat dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang dalam referensi hukum, hal itu disebut dengan tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur

dalam Pasal 1320 Kitab Undang Hukum Perdata.<sup>59</sup>

Persoalan lain yang perlu dikemukakan mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah adanya benturan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Notaris berkenaan dengan lahirnya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 Ayat (2) huruf f tentang jabatan notaries. Tersebut menimbulkan dualisme kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan tanah, di mana seorang notaries tidak perlu harus menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk misalnya akta jual beli tanah.<sup>60</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Yang menjadi pengaturan hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19, 23, 32 dan 38, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Dalam system pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan dapat memperoleh sertifikat biarpun jual belinya sah menurut hukum. Maka dari itu perolehan akta autentik dari PPAT adalah syarat utama untuk selanjutnya melakukan pendaftaran hak atas tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### B. Saran

1. Setelah dikemukakan beberapa hal serta analisisnya, tampaklah bahwa Undang-

<sup>58</sup> Djoko Prakoso. *Op.Cit.* Hlm. 56

<sup>59</sup> *Ibid.* Hlm. 58

<sup>60</sup> Badriah Harun. *Op.Cit.* Hlm. 214

undang Pokok Agraria (UUPA) hanya memuat ketentuan-ketentuan pokoknya saja, masih diperlukan peraturan-peraturan pelaksanaannya, untuk itu ketentuan yang masih memerlukan peraturan pelaksanaannya harus segera dibentuk peraturan pelaksanaannya. Ketentuan-ketentuan yang mengatur masalah pertanahan sejauh dan sebanyak mungkin harus dituangkan dalam bentuk perundang-undangan yang tertulis. Dengan demikian pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya dengan mudah dapat mengetahui apakah yang menjadi wewenang dan kewajibannya berkenaan dengan tanah yang dikuasainya dan bagaimana hukumnya yang harus diterapkan untuk mengatasi persoalan-persoalan tanah yang dihadapi.

2. Agar dapat meningkatkan kepastian hukum dan dalam rangka melindungi kepentingan warga masyarakat, perlu segera dibuat Undang-Undang mengenai hak milik atas tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang pokok Agraria (UUPA). Kepatuhan dan kesadaran hukum dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain penyuluhan-penyuluhan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah dengan bahasanya komunikatif agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Angger Sigit Pramukti. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Jakarta : Pustaka Yustisia.
- Arie S. Hutagalung. 2000. *Penerapan Lembaga Rechtverweking Untuk Mengatasi Kelemahan System Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Badriah Harun. 1986. *Solusi Sengketa Tanah Dan Bangunan*. Jakarta Selatan : Pustaka Yustisia.
- Bernhard Limbong. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta Selatan : Pustaka Margaretha.
- Boedi Harsono. 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Djoko Prakoso & Budiman Adi Purwanto. 1985. *Ekstensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta Timur : Ghalia Indonesia.
- Dr. Habib Adjie. 2014. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*. Jakarta : PT Aditya Bakti.
- Effendi Perangin. 1986. *Hukum Agraria D Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : CV Rajawali.
- Gunawan Widjaja dan kartini muljadi. 2003. *Seri Hukum Perikatan Dan Jual Beli*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja. 2007. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Sayidiman Suryohadiprojo. 2002. *Jual Beli Pada Umumnya*. Jakarta : PT Intermasa.
- Soedharyo Soimin. 1994. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Abdurahman. 1995. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Sunaryati Hartono. 2006. *Analisa Dan Evaluasi Tentang Masalah calo Jual Beli Tanah*. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Edisi Pertama)*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

#### Sumber Undang-Undang

Peraturan Dasar Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### Sumber Lain

<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah>.