

**ANALISIS HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERSETIFIKAT HAK MILIK DENGAN SURAT DIBAWAH TANGAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 30/PDT.G/2020/PN NABIRE)**

**Syarif Hidayatullah Pulungan \*<sup>1</sup>**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara,  
Indonesia  
[syarifhtp@gmail.com](mailto:syarifhtp@gmail.com)

**Muhammad Yamin**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara,  
Indonesia

**Rosnidar Sembiring**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara,  
Indonesia

**Yefrizawati**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara,  
Indonesia

***Abstract***

*Transfer of land rights is the transfer of land rights from the old right holder to the new right holder according to the provisions of the applicable laws and regulations. There are 2 (two) ways of transferring land rights, namely transfer and transfer. The transfer of rights to land that has been certified as ownership should be carried out by means of a legal act of sale and purchase carried out before a public official, namely the PPAT, which has the authority to make authentic deeds regarding land rights or ownership rights to apartment units. The transfer of land rights that have been certified as ownership through an agreement with a private letter still has legal force and can be used as evidence in court. However, it is not as strong and complete as an authentic deed made before a public official. This research method uses a Normative Juridical research type which is descriptive analytical in nature. The data source uses secondary data sources using legal materials, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials using library research data collection techniques (Library Research) and the data collection tool in this research is document study. The results of the research show that the transfer of title to land with certificate of ownership with a private letter still has valid legal force, based on the laws in force in Indonesia. Regarding land matters, there are 3 (three) forms of law that can be used as guidelines, namely the Basic Agrarian Law (UUPA), the Civil Code (KUHPerdata) and Customary Law. The transfer of land rights based on customary law is considered valid if it does not conflict with applicable laws and regulations according to the legal hierarchy. Legal protection for legal subjects who carry out legal acts of transferring title to certified land with private documents will be guaranteed and protected by the state as long as it can be proven in the judicial process. The essence of this case is that there was an unlawful act committed by one of the parties as the seller which resulted in an error which violated the statutory regulations, there was a loss experienced by the other party as the buyer of the plot of land so that the buyer was unable to carry out the process of changing the name of the a quo land. The legal basis is that there is an unlawful act against the conditions for the validity of an agreement written in article 1320 of the Civil Code.*

**Keywords:** transfer, land rights, ownership certificate, private letter

---

<sup>1</sup> Korespondensi Penulis

## **Abstrak**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat hak milik sudah seharusnya dilakukan dengan cara perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat umum yaitu PPAT yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Peralihan hak atas tanah yang telah bersertifikat hak milik melalui perjanjian dengan surat dibawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan pembuktian didalam persidangan. Namun tidak sekuat dan sepenuh daripada akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analitis. Sumber data menggunakan sumber data sekunder dengan menggunakan bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan penggunaan teknik pengumpulan data penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum yang sah, berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Adapun mengenai urusan pertanahan memiliki 3 (tiga) bentuk hukum yang dapat dijadikan pedoman yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku secara hirarki perundang-undangan. Perlindungan hukum terhadap subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan akan dijamin dan dilindungi negara selama dapat dibuktikan di dalam proses peradilan. Pokok perkara ini adalah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan salah satu pihak sebagai penjual yang menimbulkan adanya kesalahan yang melanggar peraturan perundang-undangan, adanya kerugian yang dialami pihak lain sebagai pembeli atas sebidang tanah sehingga pihak pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah *a quo* tersebut. Dasar hukumnya adalah adanya perbuatan melawan hukum terhadap syarat sahnya suatu perjanjian yang tertulis di dalam pasal 1320 KUHPerdata.

**Keywords :** **peralihan, hak atas tanah, sertifikat hak milik, surat dibawah tangan**

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari dan juga menjadi sumber mata pencaharian bagi kalangan petani di wilayah pedesaan di seluruh Indonesia. Pentingnya arti tanah bagi masyarakat Indonesia, maka banyak masyarakat yang berupaya untuk memiliki tanah tersebut agar dapat dijadikan tempat mendirikan rumah kediaman, tempat bercocok tanam, tempat berusaha dengan mendirikan bangunan rumah tempat usaha atau bahkan melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut melalui suatu transaksi jual beli (Kamaluddin Patradi, 2010). Di dalam wacana pertanian, tanah mempunyai makna yang berbeda dengan lahan, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah diartikan ke dalam tujuh (7) arti, yaitu (1) permukaan bumi di suatu tempat, (2) permukaan bumi atau lapisan

atas tanah, (3) permukaan bumi yang diberi atas, (4) daratan, (5) permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara atau menjadi daerah Negara, (6) bahan-bahan dari bumi, (7) dasar warna, cat, dan sebagainya (Kamus Besar Bahasa Indonesia). sedangkan lahan diartikan menjadi 2 arti yaitu, (1) tanah terbuka, tanah Garapan, (2) tanah negara yang diolah oleh penduduk untuk ditanami.

Dari uraian tersebut menjelaskan bahwa makna tanah berkaitan dengan permukaan bumi, batas persil, wilayah bangsa dan negara, dan material. Disisi lain, lahan dikaitkan dengan kegiatan bercocok tanam. Oleh karena itu tanah memiliki makna yang lebih luas dari lahan. Dalam konteks hukum istilah tanah lebih banyak dipakai, meskipun istilah lahan juga dijumpai dalam banyak peraturan perundang-undangan (Waskito, 2017). Sebagai contoh adalah penggunaan kata tanah dan lahan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagai berikut: “Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia” (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan).

Tanah sebagai sumber daya *agrarian* adalah yang paling banyak dimanfaatkan oleh manusia. Selain itu peraturan perundang-undangan mengenai tanah adalah yang paling banyak dibandingkan peraturan mengenai sumber daya agrarian lainnya yang juga meliputi air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tanah sebagai sumber daya (*resources*) memiliki kelebihan dibandingkan dengan sumber daya lainnya, yaitu (Waskito, 2017): (1) Tanah tetap di tempat dan tak dapat dipindah. Dapat diangkut atau dipindah adalah material tanah termasuk benda-benda yang ada diatasnya. Manusia yang menguasai dan memiliki tanah dapat berpindah melalui peralihan hak. (2) Tanah sangat heterogen atau bervariasi dalam hal nilainya. Komoditas lain relative mempunyai ukuran nilai tetap sebagai contoh harga minyak, harga karet alam, kelapa sawit, dan sebagainya. Adapun harga tanah sangat bervariasi berdasarkan lokasi. Ratusan hektar di daerah pedalaman memiliki harga yang lebih rendah dibandingkan dengan puluhan meter persegi di kota. (3) Tanah unik dalam penggunaan atau pemanfaatannya. Suatu saat tanah sangat bernilai apabila mengandung sumber daya alam yang berlimpah dan bernilai jual. Daerah-daerah tertentu tanah setempat harus dilindungi karena terkait dengan ekosistemnya. Dan dilain tempat tanah-tanah tandus atau padang alang-alang tidak “dibutuhkan”. (4) Tanah dan manusia yang menghuni dan beraktivitas di atasnya memiliki ikatan emosional yang kuat. Dalam hal ini istilah mother-land, ibu pertiwi, tanah mama atau nama-nama lain senada di berbagai belahan dunia menunjukkan keterikatan batin yang sangat erat antara tanah dan manusia.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai sumber hirarki tertinggi peraturan perundang-undangan, maka disusunlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan.

Semenjak disahkannya UUPA, pengukuhan terhadap hukum tanah mulai terbentuk secara nasional, walaupun hukum tanah memiliki kosentrasi hukum tersendiri namun, hukum agraria juga mencakup sedikit banyaknya terhadap hukum tanah. Kepemilikan tanah menjadi sangat penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Sehingga hak atas tanah merupakan hal yang utama yang harus diperhatikan berkaitan dengan hak yang melekat yang diberikan Negara kepada penerima hak untuk menggunakan tanah tersebut (Adrian Sutedi, 2007).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), hukum tanah yang berlaku di Indonesia bersifat dualisme, jadi ada 2 (dua) hukum tanah yang berlaku di Indonesia (Urip Santoso, 2011). Dualisme dalam hukum tanah ini terjadi bukan karena para pemegang hak atas tanah berbeda dalam pengaturan hukum perdatanya, melainkan dikarenakan terdapat perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Bagi tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal*, hukum yang berlaku adalah hukum tanah yang bersumber dari hukum barat. Selanjutnya bagi tanah-tanah dengan hak adat, hukum yang berlaku adalah hukum tanah yang bersumber dari hukum adat. Dari hukum tanah yang bersifat dualisme memiliki perbedaan dari sisi subjek hukum untuk menggunakannya.

Dengan adanya perbedaan hukum yang bersifat Dualisme di suatu daerah tertentu, maka dicetuskanlah suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai dasar-dasar pokok hukum agraria, yang sekarang kita kenal dengan UUPA. Dengan tujuan untuk menciptakan unifikasi atau kesatuan hukum agraria yang berlaku di Indonesia dimana hukum agraria tidak lepas dengan hukum tanah yang mencakup didalam pengaturannya, maka berakhirlah dualisme dalam hukum tanah tersebut, akan tetapi hukum tanah yang besumber dari hukum adat merupakan satu kesatuan yang tidak terlepas di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, sehingga yang menjadi dasar peraturan hukum tanah ialah dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun hukum tanah yang bersumber dari hukum adat (Boedi Harsono, 2016).

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu, terjadi karena hukum adat, terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan, dan terjadi karena ketentuan Undang-Undang. Hal-hal yang harus diperhatikan untuk menentukan cara memperoleh hak atas tanah, yaitu: (1) Status tanah yang tersedia, (2) Status subjek atau pihak yang membutuhkan tanah, (3) Proyeknya, (4) Rencana tata guna tanahnya (lokasi). Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UUPA dapat diketahui bahwa salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah tersebut adalah dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah yaitu (Kamaluddin Patradi, 2010): (1) Beralih artinya “berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum (Urip Santoso, 2011).” Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Meninggal dunianya seseorang pemegang hak atas tanah mengakibatkan hak atas tanahnya beralih kepada ahli warisnya, karena pewarisan. (2) Dialihkan/Pemindahan Hak artinya “berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum.” Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dan lelang (Urip Santoso, 2011).

Sertifikat Hak Milik atas tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui beberapa tahapan diantaranya mengajukan permohonan, pengukuran lokasi, maupun pembayaran (Peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dapat dikatakan bahwasanya sertifikat ataupun akta tanah lainnya yang tidak dikeluarkan oleh BPN ialah bukan akta otentik melainkan hanya surat keterangan dibawah tangan yang biasanya hanya menerangkan kepemilikan tanah seseorang yang dikeluarkan oleh kepala desa, maupun Camat dalam suatu daerah (Hastuti, Prancisca Romana Dwi. 2015). Melalui pembahasan diatas, peneliti ingin merincikan suatu permasalahan yang ada didalam Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire, yang terkait peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan dimana kasus tersebut berlokasi di daerah Kampung Samabusa, Distrik Teluk Kimi, Kabupaten Nabire yang dahulu merupakan Kabupaten Painai.

Permasalahan tersebut dimulai dari subjek hukum yang Bernama Saudara SM, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Kelurahan Bangun Mulia, Kecamatan Medan Amplas, Provinsi Sumatera Utara. Mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Nabire pada tanggal 22 September 2022 yang telah didaftarkan dan diterima oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Nabire dalam registrasi nomor 30/Pdt.G/2020/PN. Pokok perkara dalam gugatan yang diajukan oleh Saudara SM meliputi objek gugatan yaitu sebidang tanah yang bersertifikat hak milik nomor M.251/Sbs/Nbr, terbit tertanggal 24 September 1992, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Paniai yang sekarang telah berubah menjadi Kementerian ATR/BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire. Bahwa tanah objek sengketa tersebut awalnya adalah pembagian tanah yang diperuntukkan kepada pegawai Dinas Kehutanan Kabupaten Nabire yang dahulu merupakan Kabupaten Paniai. Tanah *a quo* awalnya adalah milik dari Saudara AM. Kemudian tanah objek gugatan *a quo* beralih kepemilikan dari Saudara AM kepada Saudara B, berdasarkan jual beli yang terjadi sekitar tahun 1990-an.

Tanah objek gugatan *a quo* beralih kepemilikan lagi dari Saudara B kepada Saudara YS berdasarkan jual beli dengan harga Rp. 225.000.000,000. (dua ratus dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya Saudara YS telah mengurus baliknama atas sertifikat tanah *a quo*/Hak Milik Nomor M.251/Sbs/Nbr, terbit tertanggal 24 september 1992, dikantor Kementerian ATR/BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire, yang sebelumnya atas Saudara AM telah beralih menjadi atas nama Saudara YS.Pada tanggal 22 Juni 2020 Saudara SM dan Saudara YS telah sepakat melakukan jual beli tanah *a quo*, dengan demikian tanah tersebut telah beralih dengan jual beli mana dilakukan secara dibawah tangan dengan harga Rp. 250.000.000,000 (dua ratus lima puluh juta). Dengan adanya jual beli Saudara Yul Sugiantoro tersebut telah menyerahkan kepada Saudara Sonny Marisi Nugroho Tampubolon tanah *a quo* beserta dengan sertifikat tanahnya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor M.251/Sbs/Nbr, terbit tertanggal 24 September 1992.

Meskipun telah terjadi peralihan kepemilikan tanah *a quo* beserta dengan bukti haknya berupa Sertifikat hak milik, namun Saudara YS belum menyelesaikan permasalahan proses Akta Jual Beli (AJB) terhadap Saudara SM dan juga belum menyelesaikan permasalahan proses balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut sebagaimana diatur ketentuan/peraturan hukum yang berlaku, sehingga tindakan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Saudara SM. Oleh karena itu telah terjadi kendala/hambatan dalam melakukan proses balik nama sertifikat *a quo*.Secara yuridis telah terjadi dengan sempurna

peralihan hak atas tanah *a quo*, namun yang menjadi permasalahan sekarang ini adalah bukti hak atas tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik belum diproses balik nama dari nama Saudara YS menjadi nama Saudara SM di Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire. Bahwa kelalaian Saudara YS belum menyelesaikan permasalahan proses AJB dan juga belum menyelesaikan permasalahan proses balik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut sebagaimana diatur ketentuan/peraturan hukum yang berlaku telah mengakibatkan SM menderita kerugian yaitu terganggunya menikmati dan memanfaatkan haknya sepenuhnya atas *a quo*. Oleh karena itu patutlah kiranya untuk menyatakan Saudara YS telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Saudara SM dalam hal ini, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPerdata).

Fakta hukum telah nyata hak milik atas tanah *a quo* telah beralih, maka sudahlah sepatutnya agar terpenuhinya pula ketentuan peraturan agraria, yaitu perihal pendaftaran tanah, dimana setiap peralihan hak atas tanah harus pula diikuti dengan pendaftaran balik nama dari bukti hak tersebut yaitu sertifikat tanah *a quo*. Peralihan hak yang telah terjadi atas tanah *a quo* tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun juga, termasuk tidak pernah keberatan dari pihak Saudara AM sebagai pemilik awal atas tanah tersebut.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan kerangka sistematis yang digunakan untuk mengeksplorasi, menganalisis, serta menguji kebenaran suatu permasalahan. Dalam penelitian hukum, terdapat beberapa metode yang digunakan untuk menyusun tesis atau karya ilmiah, salah satunya adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan memanfaatkan bahan pustaka atau data sekunder, yang terfokus pada peraturan tertulis. Metode ini melibatkan kajian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.

Karakteristik penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dimana peneliti berusaha untuk mengklasifikasi dan menggambarkan gejala-gejala yang relevan terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Dalam konteks hukum, metode ini berupaya untuk mengonseptualisasikan hukum sebagai aturan yang tertulis dalam perundang-undangan atau sebagai norma yang mengatur perilaku manusia.

Penelitian deskriptif analitis menyoroti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan teori-teori hukum yang menjadi fokus penelitian, serta praktik pelaksanaan hukum dalam masyarakat terkait dengan objek penelitian. Tujuan utamanya adalah untuk menggambarkan dan menganalisis hukum yang berlaku, baik secara teoritis maupun praktis.

Metode penelitian ini penting dalam menyusun tesis karena memberikan landasan yang kuat untuk menggambarkan dan menganalisis kerangka hukum yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti, serta memberikan pemahaman mendalam mengenai implementasi hukum dalam konteks yang berbeda-beda.

Penelitian hukum ini menggunakan sumber data sekunder yang terbagi menjadi tiga kategori utama: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sebagaimana dijelaskan dalam teori penelitian hukum.

Bahan Hukum Primer: Merupakan sumber data yang memiliki otoritas dan mengikat, termasuk: Putusan Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire), Undang-Undang Dasar Negara

Republik Indonesia 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) Staatsblad 1847 Nomor 23; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”); Peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan Hukum Sekunder: yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang resmi, seperti buku, kamus, jurnal, dan komentar atas putusan hakim (Soerjono Soekanto, 1981). Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah buku-buku, jurnal, majalah dan internet yang berkaitan dengan analisis hukum mengenai peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan.

Bahan Hukum Tersier: berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan lebih mendalam terhadap bahan-bahan primer dan sekunder tersebut. Bahan hukum tersier yang digunakan seperti kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia (Abdul Kadir Muhammad, 2004).

Teknik pengumpulan data merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan bahan nyata yang digunakan dalam penelitian. Teknik ini perlu langkah yang strategis dan sistematis guna mendapatkan data valid dan sesuai dengan kenyataan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*Library Research*) yaitu berupa data perundang-undangan, karya ilmiah, majalah, buku dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini (Eko Sugiarto, 2015).

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi merupakan alat pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, hasil karya, maupun elektronik. Dokumen yang diperoleh kemudian dianalisis, dibandingkan dan dipadukan (sintesis) membentuk satu kajian yang sistematis, terpadu dan utuh (Samadi Suryabrata, 1998).

Teknik analisis data kualitatif adalah suatu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan memilih data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini (Muhammad Abdul Kadir, 2004).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia**

Ada 3 dasar hukum peralihan hak atas tanah yang menurut hukum di Indonesia memiliki kedudukan yang sah untuk digunakan dalam perbuatan hukum, yaitu diatur dalam undang-undang pokok agraria (UUPA), hukum Perdata ,maupun hukum adat. Tiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai Hak Penggunaan Atas Tanah (HPAT). Semua Hak Penggunaan Atas Tanah (HPAT) berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan

bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah (Boedi Harsono, 2016).

Secara yuridis, “berbuat sesuatu” yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan privat, publik atau bahkan dapat sekaligus kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam HPAT berisi kewenangan yang luas, tidak sekedar berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Dalam pada itu, HPAT lebih luas daripada Hak Atas Tanah (HAT) (Sahat Sinaga, 2007).

Untuk lebih mengefektifkan studi Hukum Agraria/Tanah, Boedi Harsono yang pertama kali menyatakan bahwa ketika mempelajari Hukum Agraria/Tanah perlu dilakukan dengan pendekatan pengertian HPAT sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret. Dengan pendekatan pengertian HPAT sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret, ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas dan masuk akal (logis). Selain itu, dengan sistematika sebagai lembaga hukum dan hubungan konkret tersebut ketentuan-ketentuan Hukum Tanah bukan saja dapat diadakan, disusun, dan dipelajari secara sistematis, tetapi juga akan dengan mudah diketahui ketentuan-ketentuan apa yang termasuk dalam Hukum Tanah dan apa yang bukan (Boedi Harsono, 2016).

Bagi penulis, pendekatan sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret tersebut dalam studi Hukum Agraria/Tanah itulah yang membuat Bapak Prof. Boedi Harsono layak untuk disebut sebagai ‘Bapak Hukum Agraria Indonesia’. Dengan pendekatan seperti itu, orang mudah untuk melakukan studi Hukum Agraria/Tanah.

Hukum agraria maupun hukum tanah memiliki pengertian yang berbeda begitu pula dengan pengaturan yang terkandung didalamnya. Hukum Agraria mengatur hak penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya, unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu. Sedangkan Hukum Tanah mengatur Hak Penguasaan Atas Tanah, seperti; hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Hukum Agraria dan Hukum Tanah mempunyai sifat yang sama yakni sama-sama mengatur tentang hak penguasaan (tenure) yakni hak untuk berbuat sesuatu. Perbedaan hanya berada pada lingkup objek yang diaturnya itu (Adrian Sutedi, 2007).

### **Pengertian peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dan surat dibawah tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya, Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat. Sertifikat Hak Milik atas tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui beberapa tahapan diantaranya mengajukan permohonan, pengukuran lokasi, maupun pembayaran. Surat dibawah tangan merupakan dokumen perjanjian

yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai formatnya. Pengertian surat di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan : ‘Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Akta di bawah tangan pada dasarnya adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu tanpa mengikutsertakan pejabat yang berwenang, Akta di bawah tangan ini diatur dalam Pasal 1874 – 1984 KUH Perdata. Terhadap akta di bawah tangan apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Dengan demikian selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Akta Otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berjasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya.

Dengan kata lain pengertian peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan merupakan suatu peralihan yang dilakukan oleh dua subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum berdasarkan perjanjian/kesepakatan untuk mengalihkan suatu objek tanah yang telah bersertifikat hak milik yang dibuat dan diatur formatnya oleh Undang-Undang, dengan suatu perjanjian surat dibawah tangan yang merupakan suatu surat yang tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang dan formatnya tidak diatur oleh Undangt-undang, namun begitu tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak.

### **Keabsahan hukum terhadap peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan berdasarkan hukum yang berlaku**

Peralihan hak atas tanah harus sesuai prosedur hukum yang berlaku baik itu menggunakan hukum positif yang terdiri dari UUPA maupun KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan lainnya ataupun dengan hukum adat yang mengacu kepada sifat “Terang” dan “Tunai”, dan perbuatan dari penyerahan tanah maupun pembayaran harga tanah dianggap terjadi secara bersamaan dengan tunai. Sehingga peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli tersebut akan menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak dan mendapat perlindungan hukum.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT akan menjadi akta yang otentik yang memiliki kekuatan hukum penuh dan terpenuh daripada akta-akta lainnya. Sedangkan jika sebuah perbuatan hukum hanya dilakukan dengan surat di bawah tangan, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan sempurna, karena akta tersebut hanya dibuat oleh pihak yang memberi dan pihak yang menerima dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut tanpa adanya kaitan dengan pejabat umum yang dapat membuktikan kebenaran dari akta tersebut, dalam artian bahwa surat dibawah tangan tidak lebih kuat dan sempurna dalam ranah pembuktian jika dibandingkan dengan akta otentik

## **Peran PPAT terhadap peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah dalam hal ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mewakili sebagian tugas negara, yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penertiban pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (*public service*) di bidang hukum keperdataan dengan objek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan; pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal Agraria yang sekarang pada BPN Republik Indonesia.

## **Kewenangan Kementerian Atr/Bpn/Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN memiliki langkah-langkah untuk memperbaiki administrasi pertanahan di indonesia dalam pelaksanaan tata kerjanya ini telah berjalan sebagaimana mestinya dan secara taktis operasional, seperti :1. Memperjelas dasar hukum atas kepemilikan tanah, 2. Menciptakan sistem pertanahan yang lebih memenuhi kebutuhan masyarakat ekonomi modern, 3.Meningkatkan kualitas dan kredibilitas pencatatan pertanahan, 4. Memperkuat berbagai lembaga independen dan memberikan insentif fiscal dalam pelaksanaan aturan pertanahan.

## **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Bersertifikat Hak Milik Dengan Surat Dibawah Tangan**

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang -Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah. Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Berdasarkan pasal diatas dapat disimpulkan bahwa pemerintah memerintahkan kepada Masyarakat untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum.Secara normatif sertifikat yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Dikemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian atau sengketa, sehingga dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan surat dibawah tangan, baik itu tanah yang sudah bersertifikat hak milik atau belum bersertifikat akan

menimbulkan permasalahan hukum dikemudian harinya dan akan menimbulkan kerugian bagi calon pembeli tersebut, karena tidak adanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat dan terpenuh yang terdapat didalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum bagi calon pembeli yang melakukan peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik maupun belum bersertifikat hak milik melalui jalur surat dibawah tangan tetap akan mendapatkan perlindungan hukum dari negara, namun tidak sepenuh dan sekuat seperti dengan dilakukannya suatu peralihan hak atas tanah dengan surat yang dibuat dan dilakukan dihadapan PPAT yaitu akta otentik. Namun tetap memiliki perlindungan hukum yang berlandaskan pada dasar hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Adapun ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengatur atas kebebasan berkontrak yang berbunyi:“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

### **Peristiwa Hukum Yang Terjadi Antara Penggugat Dengan Para Tergugat Dalam Putusan Hakim Pengadilan Negeri Nabire Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire**

Adapun peristiwa hukum yang terjadi dimulai dari (1) penggugat yang bernama SM mengajukan surat gugatan kepada Pengadilan Negeri Nabire, (2) Bahwa yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah sebidang tanah yang bersertifikat hak milik nomor M.251/Sbs/Nbr, terbit tertanggal 24 September 1992, yang masih tertulis atas nama YS selaku Tergugat dalam pengajuan gugatan ini. (3) Tanah *a quo* awalnya adalah milik dari saudara AM selaku turut tergugat I..(4) Kemudian tanah objek gugatan *a quo* beralih kepemilikan dari Turut Tergugat I kepada seorang yang bernama B, berdasarkan jual beli yang terjadi sekitar tahun 1990-an. (5) Selanjutnya tanah objek gugatan *a quo* beralih kepemilikan lagi dari saudara B kepada saudara YS selaku Tergugat, berdasarkan jual beli dengan harga Rp. 225.000.000,000. (6) Tergugat telah mengurus baliknama atas sertifikat tanah *a quo*/Hak Milik Nomor M.251/Sbs/Nbr, terbit tertanggal 24 september 1992, dikantor Turut Tergugat II selaku Kementerian ATR/BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire, yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat I telah beralih menjadi atas nama Tergugat. (7) Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan jual beli tanah *a quo*, dengan demikian tanah tersebut telah beralih menjadi milik Penggugat, jual beli mana dilakukan secara dibawah tangan. (8) Tergugat belum menyelesaikan permasalahan proses AJB terhadap Penggugat dan juga belum menyelesaikan permasalahan proses balik nama sertifikat. Oleh karena itu patutlah kiranya untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHU Perdata) yang berbunyi:“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

### **Akibat hukum dari peristiwa hukum yang terjadi dalam putusan Hakim Pengadilan Negeri Nabire Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire**

Peristiwa hukum yang telah dijelaskan oleh Peneliti diatas, pastinya akan menimbulkan lahirnya akibat hukum dari permasalahan tersebut yaitu Bapak SM sebagai subjek hukum memiliki status sebagai penggugat yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang dimohonkannya, begitupun status tergugat dan turut tergugat terhadap kasus ini,(1)Tergugat

saudara YS. (2) Turut Tergugat 1 saudara AM. (3) Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire.

Timbulnya akibat hukum yang saling berkaitan antara Bapak SM, Bapak YS, Bapak AM, dan Kementerian ATR/BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire sehingga mereka harus menjalani proses peradilan dengan objek sengketa tanah *a quo*. Hakim telah melakukan Upaya perdamaian dengan proses mediasi, Berdasarkan laporan Mediator Upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Tergugat tidak mengajukan jawaban, Turut Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokok perkaranya sebagai berikut: 1. Kompetensi Absolut. 2. Objek Gugatan Kabur. 3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak. 4. Akta otentik sebagai dasar gugatan penggugat terindikasi cacat administrasi.5. Perbuatan hukum sebagai dasar peralihan hak dalam gugatan penggugat terindikasi cacat administrasi. 6. Turut Tergugat II tidak dapat melakukan perbuatan hukum peralihan hak berupa balik nama.

### **Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Pengadilan Negeri Nabire Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire**

Secara Yuridis kita dapat melihat apakah putusan yang diberikan Hakim terhadap peristiwa hukum ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau tidak, atau hanya berdasarkan hati nurani hakim dalam memutuskan putusan tersebut atau juga bisa dengan yurisprudensi, sehingga peneliti mencoba menganalisis atas peristiwa hukum yang tertulis didalam putusan Hakim Pengadilan Negeri Nabire Nomor 30/Pdt.G/2020/Pn Nabire.

Eksepsi yang diajukan oleh Kementerian ATR/BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire telah dinyatakan ditolak secara keseluruhan, dan peneliti Sebagian sepandapat dengan putusan hakim tersebut, eksepsi tersebut ialah seperti dijelaskan diatas, mengenai. 1. **kompetensi absolut**, dikarenakan pokok perkara yang dipermasalahkan bukan mengenai Sertifikat Hak Milik, melainkan tentang proses Biaya Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik, yang menyangkut pada ranah hukum perdata antara penggugat, tergugat maupun Turut Tergugat II, maka yg berhak mengadili jd pengadilan negeri kabupaten nabire. 2. **untuk objek gugatan kabur**, menurut Peneliti penolakan atas objek gugatan kabur tersebut tidak tepat dilakukan oleh Majelis Hakim karena perlu untuk mempertimbangkan objek gugatan kabur terhadap eksepsi Turut Tergugat II. 3.**Gugatan Penggugat Kurang Pihak**, disebabkan karena Penggugat tidak menarik Pihak PPAT kedalam permasalahan tersebut. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3909/K/Pdt.G/1994 yang pada pokoknya menggariskan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara. 4. **Akta Otentik sebagai dasar gugatan Penggugat terindikasi cacat administratif** , **Perbuatan hukum sebagai dasar peralihan hak dalam gugatan Penggugat terindikasi cacat administrative**, mengenai kedua point ini tidak sesuai pada pokok permasalahan yaitu perbuatan keperdataan antara Pengggugat dengan Tergugat yang menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum. 5. **Turut Tergugat II tidak dapat melakukan perbuatan hukum peralihan hak berupa balik nama**, dari beberapa point diatas, maka Turut Tergugat II menyatakan tidak dapat melakukan proses balik nama, namun karena point-point diatas dengan secara keseluruhan ditolak oleh majelis hakim, maka turut tergugat II diwajibkan untuk melakukan proses balik nama atas objek *a quo* tersebut.

## KESIMPULAN

1. Keabsahan hukum terhadap peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan memiliki kekuatan hukum jika dilihat dari sudut pandang hukum perdata maupun hukum adat namun jika dilihat dari sudut pandang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maupun Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang PPAT maka peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan akan memiliki kekuatan hukum bilamana ada tindaklanjut kepada PPAT untuk melakukan akta Jual beli dihadapan PPAT yang selanjutnya akan di proses untuk balik nama.
2. Perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik dengan surat dibawah tangan tetap akan memiliki perlindungan hukum karena perbuatan hukumnya tetap diakui oleh negara karena berpedoman kepada hukum perdata yang menyatakan suatu perjanjian dianggap sah apabila ada kesepakatan oleh kedua belah pihak subjek hukum, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek perjanjian dan adanya causa yang halal, selanjutnya diperkuat dengan adanya asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat perjanjian, asas i'tikad baik, asas kepercayaan, asas personalitas, asas persamaan hukum, asas kebiasaan, asas kepastian hukum maupun asas perlindungan. Namun jika dilihat dari sudut pandang hukum UUPA maka harus terlebih dahulu membuat akta jual beli dihadapan PPAT yang selanjutnya akan dilimpahkan ke kantor pertanahan setempat (Kabupaten/Kota) untuk dilakukan nya Biaya Balik Nama (BNN).
3. Analisis Yuridis terhadap putusan Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Nabire Nomor 30/Pdt.G/2020/PN Nabire, sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dimana kasus sengketa pertanahan ini, memiliki karakteristik kasus dalam hukum UUPA, yang mana suatu peralihan hak atas tanah dianggap terjadi jika melalui pendaftaran tanah kepada kantor Pertanahan dengan prosedur hukum yang telah ditetapkan. Putusan hakim ialah mengabulkan permohonan penggugat sebagai subjek yang merasa dirugikan dalam hukum privat, dan menolak segala eksepsi dari kantor pertanahan Nabire, dan menyatakan jual beli antara penggugat dengan tergugat adalah sah menurut hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, 1991, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung,
- Abdul Ghafur Anshori 2009, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press,
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Abdurrahman. 2008. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Jakarta, Gunung Agung,
- Adrian Sutedi, 2007 *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Kesatu.,
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta,
- Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta,

- Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, Jilid 1, Cet. 3,
- Darji Darmodihardjo dalam Hyronimus Rhiti, 2011, *Filsafat Hukum; Edisi Lengkap (Dari Klasik Sampai Postmoderenisme)*, Yogyakarta; Universitas Atma Jaya,
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. 4,
- Fredrik Mayore Saranaung, 2017 *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Vol.VI,
- Friedman, 1990, *Teori Dan Filsafat Hukum; Idealism Filosofis Dan Problema Keadilan. Diterjemahkan Dari Buku Aslinya Legal Teori Oleh Muhammad Arifin*, Disunting oleh Achmad Nasir Budiman dan Suleman Saqib, Jakarta: Rajawali.
- Hadari Nawawi, 1996, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta,
- Hadari Nawawi, 2003, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, UGM-Pers, Yogyakarta,
- Hastuti, Prancisca Romana Dwi. 2015. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*. Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646, Volume II No. 2 Juli-Desember 2015.
- Husein Umar, 2002, *Research Methods In Finance And Banking*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, Cet Ke-2,
- Husein Umar, 2013, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis*, Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada,
- Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Press, Yogyakarta,
- Lexy Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif*, Bandung; Remaja Rosdakarya,
- Lilik Rasyidi dalam Zainuddin Ali, 2010, *Filsafat Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika,
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung,
- Muhadjir Noeng, 2000 *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogjakarta: Rake Sarasim,
- Nasution, 2003, *Metode Research; Penelitian Ilmiah*; Bumi Aksara,
- Philipus M. Hadjon, 2006, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya,
- Sanapiah Faisal, 1990, *Penelitian Kualitatif: Dasar-dasar dan Aplikasi*, Malang: YA3,
- Soerjono Soekanto, 1981 *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta,
- Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta,
- Sutrisno Hadi 1995, *Methodologi Research*, Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi, UGM,
- Suwarma Al-Mukhtar, 2015, *Dasar Penelitian Kualitatif*, Bandung; Gelar Potensi Mandiri,
- U. Shidiq, 2009, *Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan*. Ponorogo: Cv. Nata Karya,
- Urip Santoso, 2011 *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Cet. 2
- Waskito, dkk.2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Jakarta: KENCANA.