



Journal Justice

UNIKARTA

Mekanisme Pembebasan Biaya Perkara Bantuan Hukum Di Pengadilan

Rismansyah

Perspektif Kebijakan Pembangunan Kabupaten Dan Kota Di Indonesia Dalam Mewujudkan Masyarakat Yang Berkeadilan

Abd Majid Mahmud

Sistem Pemidanaan Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkoba di Lembaga Pemasyarakatan Klas II B Tenggarong

Juliati Br Ginting

Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Melalui Putusan Pengadilan

Jamaluddin

Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Kerja Yang Mengalami Cacat Fisik Akibat Kecelakaan Dalam Bekerja

Annisa Pramuda Wardani

Diterbitkan Oleh :
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUTAI KARTANEGARA

JOURNAL JUSTICE

Journal Justice sebagai suatu Media Informasi Hasil Karya Ilmiah yang diterbitkan secara berkala dalam 2 Kali setahun yang didedikasikan untuk Kepentingan Penyampaian Ilmu Pengetahuan yang berasal dari Hasil Penelitian Para Akademisi Dosen Fakultas Hukum Universita Kutai Kartanegara Khususnya dibidang Ilmu Hukum.

SUSUNAN DEWAN REDAKSI

Penanggung Jawab

Dekan Fakultas Hukum Unikarta

Ketua Dewan Penyunting

Dr. Abd Majid Mahmud, SH.,MH

Dr. H. Husni Thamrin, SH.,MH

Dr. Aini, S.Sos. M.Si

Jamaluddin, SH.,MH

Penyunting Pelaksana

Dr. Drs. H. Undunyah, M.Si.,MH

Rismansyah, SH.,MH

Andi Suriangka, SH.,M.Kn

Editor

Abdullah Khaliq, SH

Sukirman, SH

Sekretaris

Amini, SH

Bendahara

Endang Wahyuni, SE

Pelaksana Tata Usaha

Dedy Marhadi, S.Sos

Alamat Redaksi :

Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara Jalan Gunung Kombeng No. 27,
Tenggarong, Melayu, Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur.
Telp. 0541-661177 Pos.75512

DAFTAR ISI

HALAMAN COVERi
SUSUNAN DEWAN REDAKSI ii
DAFTAR ISI.....iii

Mekanisme Pembebasan Biaya Perkara Bantuan Hukum Di Pengadilan

Rismansyah

1-12

**Perspektif Kebijakan Pembangunan Kabupaten Dan Kota Di Indonesia Dalam
Mewujudkan Masyarakat Yang Berkeadilan**

Abd Majid Mahmud

13-26

**Sistem Pemidanaan Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkoba di
Lembaga Pemasyarakatan Klas II B Tenggarong**

Juliati Br Ginting

27-39

**Analisis Yuridis Pengesahan Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Melalui
Putusan Pengadilan**

Jamaluddin

40-50

**Perlindungan Hukum Terhadap Tenaga Kerja Yang Mengalami Cacat Fisik
Akibat Kecelakaan Dalam Bekerja**

Annisa Pramuda Wardani

51-62

ANALISIS YURIDIS PENGESAHAN JUAL BELI TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK MELALUI PUTUSAN PENGADILAN

Jamaluddin

Fakultas Hukum, Universitas Kutai Kartanegara, Tenggarong
e-mail : jamaluddinlawyer@gmail.com

Abstract

Based on Article 55 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, as further regulated in Article 54 and Article 55, Regulation of the Head of the National Land Agency Number 3 of 2011 concerning Management of Assessment and Handling of Land Cases is used as the legal basis. Based on this background, this paper raises the problem formulation, namely: How is the juridical analysis of the legalization of the sale and purchase of land with certificate of title through a court decision and what are the legal consequences of a court decision validating the sale and purchase of certified land right of ownership.

Buying and selling land with title certificate as long as it meets the provisions of Article 1320 of the Civil Code will only give rise to a sale and purchase agreement which is valid as law but does not result in the transfer of land rights to the buyer. To ratify the land sale and purchase agreement, a civil suit is filed by the buyer as Plaintiff or his heir against the seller as Defendant through the District Court in order to obtain a court decision that has legal consequences. According to its nature, the District Court Decision in this case example is the Tenggarong District Court Decision Number 104/Pdt.G/2022/PN.Trg dated 12 January 2023, connected with the provisions of Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration which is the Condemnatoir Decision which is a decision that can be implemented, namely a decision that contains punishment, where the losing party is punished to do something. The court's decision regarding the legalization of the sale and purchase of land with certificate of ownership carried out in the case of a dispute that occurs has permanent legal force, namely the decision that is accepted by both parties to the case and has been implemented by the parties to the case.

Keywords: Buying and selling land, certified

Abstrak

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 54 dan Pasal 55, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan digunakan sebagai landasan hukum. Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah yaitu Bagaimana analisis yuridis pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan dan Bagaimana akibat hukum terhadap adanya putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik.

Jual beli tanah bersertifikat hak milik sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, baru menimbulkan perjanjian jual beli yang berlaku sebagai undang-undang namun tidak mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Untuk mengesahkan perjanjian jual beli tanah tersebut diajukanlah gugatan perdata oleh pihak pembeli sebagai Penggugat atau ahli warisnya terhadap pihak penjual sebagai Tergugat melalui Pengadilan Negeri guna mendapatkan putusan pengadilan yang berakibat hukum.

Menurut sifatnya, Putusan Pengadilan Negeri dalam contoh kasus ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Tenggara Nomor 104/Pdt.G/2022/PN.Trg tanggal 12 Januari 2023, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Putusan Condemnatoir yang merupakan putusan yang bisa dilaksanakan, yaitu putusan yang berisi penghukuman, dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu. Adapun putusan pengadilan terhadap pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dilakukan dalam kasus sengketa yang terjadi adalah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara dan telah dilaksanakan oleh para pihak yang berperkara.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Bersertifikat

A. PENDAHULUAN

Mengacu Indonesia bertujuan mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, makmur, yang merata baik materiil maupun spiritual sebagaimana yang dituangkan dalam pembukaan UUD 1945. Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" menjadi peraturan perundang-undangan tertinggi tentang pemanfaatan tanah di Indonesia. Kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya kita singkat UUPA sebagaimana dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri

maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Selengkapnya Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, tanah adalah permukaan bumi, yang atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Budi Sunanda, dkk, Tanah sebagai asset berharga haruslah dilindungi oleh para pemiliknya, sehingga benarlah pendapat Isdiyana Kusuma Ayu yang menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya”. Isdiyana Kusuma Ayu. Menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: “Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang. Rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang

berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di hadapan PPAT memerlukan adanya temuan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih ditemukan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti yang terjadi di Kabupaten Kutai Kartanegara, pada Tahun 2000, seorang pemilik tanah hak milik yang terletak di Timbau Kecamatan Tenggarong Kabupaten Kutai Kartanegara seluas 520 M2 telah menawarkan tanahnya kepada orang lain agar membeli tanah miliknya tersebut. Setelah dilakukan beberapa kali negosiasi, calon pembeli merasa tertarik dengan tawaran tersebut, selanjutnya dilakukan perjanjian jual beli atas tanah tersebut secara lisan dimana pembayarannya disepakati dilakukan dalam beberapa tahap. Dalam perjanjian secara lisan tersebut disepakati oleh penjual bahwa bersamaan dengan saat pembayaran tahap pertama akan menyerahkan asli sertifikat dan penjual akan membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada pembeli setelah melunasi seluruh pembayaran. Setelah pembeli melunasi pembayaran yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran sekaligus menerima asli sertifikat serta telah dilakukan penyerahan riil obyek jual beli tanah tersebut dari penjual kepada pembeli, ternyata penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembeli selanjutnya meminta kepada penjual beberapa kali agar segera membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun tidak dilaksanakan hingga akhirnya keberadaan penjual tidak dapat diketahui lagi secara pasti. Selanjutnya pembeli mengajukan gugatan perdata terhadap penjual melalui Pengadilan Negeri Tenggarong sebagaimana terdaftar dalam register perkara Nomor 104/Pdt.G/2022/PN.Trng untuk mengesahkan jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

B. METODE PENELITIAN

Penelitian penelitian hukum secara yuridis normatif atau doctrinal research, ialah penelitian yang bertujuan untuk memberikan eksposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara aturan

hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan aturan hukum. Penelitian ini berbasis kepustakaan yang fokus menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-Undang (Statute approach), di mana penelitian ini “dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”. Selain daripada itu dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (Case approach), di mana penelitian ini “dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”.

Peneliti melakukan pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dari studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan ini akan menggali berbagai kemungkinan jawaban permasalahan dalam penelitian ini. Studi dokumen adalah suatu cara pengumpulan bahan dengan menelaah terhadap dokumen-dokumen pemerintah maupun non pemerintah berupa surat keputusan, internet, arsip-arsip ilmiah, putusan pengadilan, dan sebagainya dengan menelaah lebih lanjut putusan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tenggara Nomor 104/Pdt.G/2022/PN.Trng.

Bahan hukum yang diperoleh dalam studi kepustakaan, dan studi dokumen tersebut, dianalisa secara normatif dengan menggunakan metode interpretasi gramatikal dan secara sistematis sehingga dapat memperoleh jawaban atas permasalahan untuk ditarik kesimpulan.

C. KERANGKA TEORI

Pengaturan pentingnya tanah sebagai hak asasi manusia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dalam Pasal 9 Ayat (1) yaitu hak untuk hidup itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik yang dapat dimiliki sendiri maupun bersama-sama. Tanah sebagai hak dasar setiap orang keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945. Penegasan lebih lanjut tentang hal itu antara lain diwujudkan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social and Culture Rights. (Maria S.W. Sumarjono, 2007:3).

Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. (Hasan Wargakusumah, 1995:67).

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. (Urip Santoso, 2005:87)

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

- 1) Pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dilakukan berdasar Pasal 37 ayat 2 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk pemindahan hak dan perubahan data pendaftaran tanah dengan cara pengajuan gugatan perdata oleh pihak pembeli atau ahli warisnya melalui Pengadilan Negeri dikarenakan jual beli tanah bersertifikat hak milik sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, baru menimbulkan perjanjian jual beli yang berlaku sebagai undang-undang namun tidak mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli; Salah satu peralihan hak milik atas suatu tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat.

Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah sebagai asset berharga haruslah dilindungi oleh para pemiliknya, sehingga benarlah pendapat Isdiyana Kusuma Ayu yang menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya”. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, tanah adalah permukaan bumi, yang atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Lebih lanjut mengenai macam-macam hak atas tanah, Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menentukan: “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah: a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut hasil hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”. Mengenai hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditentukan: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”⁵, lebih lanjut menurut Pasal 20 ayat (2): “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

- 2) Akibat hukum terhadap adanya putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik berupa penghukuman kepada pihak yang kalah dihukum untuk memenuhi prestasi Putusan Pengadilan Negeri Tenggara Nomor 104/Pdt.G/2022/PN.Trg tanggal 12 Januari 2023 dihubungkan dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Putusan Condemnatoir yang merupakan putusan yang bisa dilaksanakan, yaitu putusan yang berisi penghukuman, dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu. Adapun putusan pengadilan terhadap pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik yang dilakukan dalam kasus sengketa yang terjadi adalah berkekuatan

hukum tetap, yaitu putusan yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara dan telah dilaksanakan oleh para pihak yang berperkara.

E. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, Penulis berkesimpulan sebagai berikut:

- a) Pengesahan jual beli tanah bersertifikat hak milik melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dilakukan berdasar Pasal 37 ayat 2 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk pemindahan hak dan perubahan data pendaftaran tanah dengan cara pengajuan gugatan perdata oleh pihak pembeli atau ahli warisnya melalui Pengadilan Negeri dikarenakan jual beli tanah bersertifikat hak milik sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, baru menimbulkan perjanjian jual beli yang berlaku sebagai undang-undang namun tidak mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli;
- b) Akibat hukum terhadap adanya putusan pengadilan yang mengesahkan jual beli tanah bersertifikat hak milik berupa penghukuman kepada pihak yang kalah dihukum untuk memenuhi prestasi.

Saran-saran

Adapun saran yang Penyusun berikan adalah:

- a) Kantor Pertanahan memproses peralihan hak atas tanah bersertifikat hak milik berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui pemberitahuan secara resmi dari Panitera Pengadilan ataupun melalui permintaan dari pihak yang berkepentingan.
- b) Jual beli tanah bersertifikat hak milik agar dilakukan dihadapan PPAT dengan menandatangani akta jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli guna menghindari kendala atau kesulitan dalam melakukan proses perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Penolakan

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, 2006, Aneka Masalah Hukum Perdata di Indonesia, Jakarta, Kencana
Pernada Media.*
- A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Medan, Bandar Maju.*
- Bambang Sunggono, 2015, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta, Rajawali Pers.
Bernhard Limbong, 2014, Politik Pertanahan, Jakarta, Margaretha Pustaka.*
- Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang
Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan.*
- 2007, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang
Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas,
Jakarta, Djambatan.*
- Burhanudin Ali SDB & Nathaniela Stg, 2009, 60 Contoh Perjanjian (kontrak), Jakarta,
Buku Kita.*
- 2008, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan.*
- Effendi Parangin, 1989, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang
Praktis Hukum, Jakarta, Rajawali.*
- 1990, Praktik Jual Beli Tanah, Jakarta, Rajawali.*
- Faisal Kamil, 2005, Asas-asas Hukum Acara Perdata Indonesia, Jakarta, Badan
Penerbit Iblam.*
- Harsono, 2012, Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan, Yogyakarta, Liberty.*
- Hasan Wargakusumah. 1995. Hukum Agraria 1 : Buku Panduan Mahasiswa, Jakarta :
PT. Gramedia Pustaka Utama,*
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta,Visi Medi*
- J. Kartini Soedjendro, 2015, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi
Konflik, Yogyakarta, Kanisius.*
- Maria S.W. Sumarjono. 2007. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya,
Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada*
- M. Syamsudin, 2007, Operasionalisasi Penelitian Hukum, Jakarta, Raja Grafindi
Persada.*
- M. Yahya Harahap, 2005, Kedudukan Kewenangan dan Acara Perdata, Jakarta, Sinar
Grafika.*

- 2007, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan V, Jakarta, Sinar Grafika.*
- Moh. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata, Cet 1, Jakarta, PT. Rineka Cipta.*
- P.N.H. Simanjuntak, 2005, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia, Cetakan 2, Jakarta, Djambatan.*
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2002, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Cetakan IX, Bandung, Mandar Maju.*
- R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan, Jakarta, Sinar Grafika.*
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 1986, *Kamus Hukum, Jakarta, PT. Pradya Paramita.*
- R. Subekti, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan XXI, Jakarta, Intermasa.*
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT, Jakarta, RajaGrafindo Persada.*
Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik, Jakarta, Sinar Grafika.*
Soeparmono, 2005, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi, Bandung, Mandar Maju.*
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.*
- Sudaryo Soimin, 1994, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika.*
- ., 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Jakarta, Sinar Grafika.*
- Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty.*
- ., 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi ketujuh, Yogyakarta, Liberty.*
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Media Group*
- 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta, Prenadamedia Group.*
- 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.*
- Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika*

Zainuddin Mappong, 2010, Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata), Malang, Tunggal Mandiri Publishing.

Peraturan Perundang-undangan

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

HIR, Het Herziene Indonesisch Reglement, ps. 165.

Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.