

**KEPASTIAN HUKUM ATAS PERALIHAN HAK ATAU BALIK NAMA
SERTIPIKAT TANPA HADIRNYA
PIHAK PENJUAL**

Oleh:

Johanes Daniel Kaunang¹

Prodi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Email : johanes.d.kaunang@gmail.com

Indah Harlina²

Fakultas Hukum Universitas Pancasila

ABSTRAK

Indonesia merupakan kepulauan yang sangat luas. Untuk mengatur hal tanah terdapat dalam UUD 1945 sebagai dasar pokok bahwa negara menguasai bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sesuai Pasal 33 ayat (3). hal tersebut juga terkait dengan UUPA no 5 tahun 1960 yang menyatakan antara lain menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan tanah, termasuk pendaftaran tanahnya. Dalam hal penjualan tanah sering terjadi permasalahan seperti Tidak hadirnya pihak penjual dalam penjualan, sehingga pihak lain dirugikan karena ketidak pastian dari peralihan hak atau balik nama sertipikat, sebagai contoh pada putusan Nomor: 219/PDT.G/2018/PN.Dpk. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif dengan bersumber pada studi pustaka/data sekunder. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum atas peralihan hak atau balik nama sertipikat tanpa hadirnya pihak penjual untuk mendapatkan kepastian hukum penggugat akan diperoleh setelah namanya terdaftar di kantor pertanahan dimana objek tanah tersebut berada dengan melampirkan putusan pengadilan untuk dapat dilakukan peralihan balik nama sertipikat dan perlindungan hukum akan didapat setelah putusan pengadilan sehingga pihak penggugat dapat melakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama sertipikat di kantor BPN.

Kata Kunci: Badan Pertanahan Nasional, Kepastian Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Putusan *Verstek*.

ABSTRACT

Indonesia is a vast archipelago. To regulate land matters is contained in the 1945 Constitution as the main basis that the state controls the earth and water and the natural resources contained therein according to Article 33 paragraph (3). it is also related to UUPA no 5 of 1960 which states, among others, organizing the allotment and use of land, including land registration. In terms of land sales, there are often problems such as

The absence of the seller in the sale, so that the other party is disadvantaged because of the uncertainty of the transfer of rights or the transfer of the name of the certificate, for example in decision Number: 219/PDT.G/2018/PN.Dpk. The research method used is normative research method with sources of literature study/secondary data. Secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. From the results of the research it can be concluded that the legal certainty of the transfer of rights or the transfer of the name of the certificate in the absence of the seller to obtain legal certainty

the plaintiff will be obtained after his name is registered at the land office where the land object is located by attaching a court decision to be able to transfer the name of the certificate and legal protection will be obtained after a court decision so that the plaintiff can transfer land rights or transfer the name of the certificate at the BPN office.

Keywords: National Land Agency, Legal Certainty, Transfer of Land Rights, Verstek Decision.

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan pertambahan penduduk, dan kemajuan ekonomi. Salah satu kebutuhan manusia yaitu tanah sebagai tempat tinggal. Ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang sedikit, berdampak pada kenaikan harga tanah. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan harga tanah yang selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berusaha untuk membeli dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya sebagai tempat tinggal selain itu juga memiliki nilai aspek ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia.

Abintoro Prakoso menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakunya.¹ Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan. Dengan demikian manusia yang memiliki hak atas tanah dapat menempati bangunan diatas tanah tersebut sebagai tempat tinggal.

Dalam hal penguasaan tanah, ada beberapa komponen yang terlibat di dalamnya yakni negara, rakyat, dan modal.² Rakyat dalam hal ini manusia yang tinggal di wilayah di dalam suatu negara tidak bisa memiliki, menguasai dan menggunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara.

Indonesia sebagai negara selaku penguasa yang mengatur kehidupan masyarakat di dalamnya. Melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai

¹ Abintoro Prakoso, *Sejarah Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press, 2021), hlm. 13.

² *Ibid.*, hlm. 13.

negara dan dipergunakan untuk sebesar-sebesarannya kemakmuran rakyat”

Atas dasar dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, kewenangan hak menguasai negara dipertegas lagi dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA):

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.³

Kemajuan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan suatu negara berdampak langsung juga terhadap daya beli masyarakatnya. Salah satu aktivitas ekonomi yaitu di bidang pertanahan, kenyataan yang terjadi di masyarakat ini menunjukkan peranan hak atas tanah sangatlah penting. Sehingga kerap kali menimbulkan permasalahan atas penguasaan dan kepemilikan tanah di masyarakat. Oleh karena itu upaya negara dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan tersebut yaitu dengan membuat Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Melalui UUPA ini wewenang dan tugas negara dalam mengatur kebijakan terkait hak atas tanah, yang mana isinya sekumpulan aturan-aturan yang memberikan teori dan hak terkait dengan hak atas penguasaan atas tanah. Hal ini tertuang dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa:

³ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*, UU No.5 LN Tahun 1960 No.104, TLN No. 2043, Pasal 2 huruf (2).

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah yaitu dikarenakan peralihan. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, yaitu sebagai berikut:⁴

1. Beralih

Beralih yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya meninggalnya seseorang. Dengan meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris yang berhak secara yuridis sepanjang ahli waris tersebut telah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas objek hak atas tanah yang diwariskan.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 399.

2. Dialihkan

Dialihkan yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti misalnya jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang, dan pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*). Pada beberapa kasus, permasalahan yang terjadi di masyarakat terkait perbuatan hukum jual beli atau peralihan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti pembayaran berupa kuitansi dan dokumen bukti kepemilikan tanah saja. Sedangkan peralihan hak atas tanah pada jual beli harus disertai dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak. Salah satu surat-surat tanda bukti adalah dibuatnya akta sebagai bukti tertulis perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Akta yang dibuat tersebut menjadi dasar pendaftaran perubahan data dan peralihan hak atas tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang oleh negara untuk membuat akta sebagai bukti dilakukannya pendaftaran tanah. Wewenang tersebut diberikan berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006) yang berbunyi “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam membuat akta diberi kewenangan perbuatan hukum membuat akta peralihan hak atas tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998), yaitu sebagai berikut:⁶

- a. jual beli;

- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pendapat I Ketut Oka Setiawan, salah satu prinsip dari Hukum Tanah Nasional mengenai proses peralihan hak yaitu unsur “terang” artinya peralihan hak dilakukan dihadapan PPAT.⁷ Artinya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, khususnya akta peralihan hak atas tanah akibat jual beli, harus dibuat dihadapan penjual dan pembeli tanah di hadapan PPAT.

Contoh kasus dan fakta hukum dalam penelitian tesis ini, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 219/PDT.G/2018/PN Dpk. menjelaskan bahwa telah terjadi jual beli pada tanggal 9 Agustus 2003 Almarhum Ayah dari Penggugat dengan Tergugat berdasarkan kuitansi jual beli. Berdasarkan dari kwitansi Penggugat telah menerima penyerahan dari Tergugat berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 06146/Depok dengan Surat Ukur Nomor: 496/Depok/2001 dengan luas 71 m², Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Depok, tercatat atas nama AYAT TULLAH EFFENDI. Terhitung dari tanggal 9 Agustus 2003, Penggugat telah menerima dari Tergugat berupa fisik tanah dan telah menguasai fisik tanah sampai sekarang 15 (lima belas) tahun. Bahwa di Tahun 2018 Penggugat bermaksud melakukan Balik

⁵ Indonesia, *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*, Pasal 2 ayat (1).

⁶ *Ibid.*, Pasal 2 ayat (2).

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm. 79.

Nama Sertipikat ke atas nama penggugat, oleh karena saat ini masih tercatat atas nama Penggugat, untuk itu harus menghadirkan Tergugat guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penggugat telah berusaha mencari Tergugat maupun keluarganya namun mengalami kesulitan dan tidak membuahkan hasil, dikarenakan tidak diketahui alamat dan keberadaan Tergugat. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum Penggugat dalam permohonan Balik Nama Sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) Kota Depok, mengharuskan dan mensyaratkan adanya Putusan dari Pengadilan Negeri Kota Depok dimana objek tersebut berada.

Penelitian ini dilakukan tidak terlepas dari hasil penelitian-penelitian terdahulu yang pernah dilakukan sebagai bahan perbandingan dan kajian. Dalam penelitian ini akan membahas kepastian hukum atas peralihan hak tau balik nama sertipikat tanpa hadirnya pihak penjual dan perlindungan hukum pembeli dalam hal peralihan hak atau balik nama sertipikat tanpa hadirnya pihak penjual dengan contoh putusan No. 219/PDT.G/2018/PN Dpk. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ke dalam tesis yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM ATAS PERALIHAN HAK ATAU BALIK NAMA SERTIPIKAT TANPA HADIRNYA PIHAK PENJUAL”**.

B. METODE PENELITIAN

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini adalah penelitian normatif, menurut Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁸ Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitik yang artinya penelitian menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat⁹ Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁰

Teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi yang diperlukan dalam penelitian melalui data sekunder. Data sekunder adalah menelaah maupun mengutip langsung dari sumber tertulis lainnya yang berhubungan dengan masalah yang dapat digunakan sebagai data yang akan diolah.¹¹ Setelah data terkumpul dilakukan analisis dengan metode kualitatif.

1. Landasan Teori

A. Teori Kepastian Hukum

Hukum dan kepastian adalah satu kesatuan, sehingga menjadi sangat sulit untuk dipisahkan . Hukum harus mengatur segala perbuatan masyarakat agar masyarakat mengetahui segala peraturan dan akibat-akibatnya.

Menurut Gustav Von Radbruch hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:¹²

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 11.

⁹ Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 7.

¹⁰ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fak. PsikologiUGM, 1986), hlm 3.

¹¹ *Ibid.*, hlm.3.

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59.

Asas Kepastian hukum (*rectmatigheid*), Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheit*), Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechtmatigheid* atau *utility*).

Gustav Von Radbruch juga menyebutkan empat hal yang mendasari makna dari kepastian hukum antara lain:

- a. Hukum itu positif, berlaku sebagai peraturan perundang-undangan,
- b. Hukum itu didasarkan pada kenyataan dan fakta,
- c. Bahwa hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas untuk menghindari kekeliruan dalam penafsiran sehingga mudah dilaksanakan,
- d. Hukum positif itu tidak boleh mudah dirubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.¹³

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁴

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 160.

Selanjutnya kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁵

B. Teori Kepastian Hukum

Hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang yang mempunyai arti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya sebagai berikut:

- a. Faktor Hukumnya Sendiri
- b. Faktor Penegak Hukum
- c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung
- d. Faktor Masyarakat
- e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan adalah sikap manusia atas apa yang dikerjakan dan apa yang tidak dia kerjakan. Sikap menjadi penentu berjalannya penegak hukum dalam masyarakat. Supaya masyarakat sadar hukum terhadap berbagai peraturan yang ada dan mau menjalankan apa yang menjadi larangannya.¹⁶

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Dengan demikian hukum tidak menumpuk pada satu aturan tunggal tetapi seperangkat aturan yang memiliki satu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai suatu sistem, konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja.¹⁷

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual

Kepastian hukum merupakan tujuan dari penegakkan hukum. Hukum dan kepastian adalah satu kesatuan, sehingga menjadi sangat sulit untuk dipisahkan. Hukum harus mengatur segala perbuatan masyarakat agar masyarakat mengetahui segala peraturan dan akibat-akibatnya.

Untuk menganalisis rumusan masalah pertama dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori kepastian hukum dari pandangan Gustav Von Radbruch hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut: Asas Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*), Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheit*), Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechtmaticheid*). Pendapat Gustav Von Radbruch didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Von Radbruch,

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 61..

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 12.

hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.¹⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Artinya, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan peraturan yang dibuat, sehingga masyarakat dapat memastikan hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan demi tercapainya keadilan. Jika dikaitkan pada kasus yang diangkat pada penelitian ini, maka dalam hal ini pemegang hak terakhir/Penggugat dalam kedudukannya memiliki hak menurut hukum untuk memperoleh kepastian hukum atas haknya melalui putusan pengadilan negeri. Majelis Hakim yang memeriksa perkara dapat menelaah apakah permohonan yang diajukan oleh Penggugat sudah sesuai dengan hukum positif berlaku terkait dengan peralihan hak atas tanah. Sehingga dari putusan pengadilan tersebut hukum dapat dijalankan dan tercapainya keadilan bagi para pihak yang bersangkutan.

Pada penelitian ini Undang-Undang yang digunakan adalah untuk mengetahui perbuatan hukum jual beli tanah dapat ditemukan pada Pasal 26 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

”Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.”

Perbuatan hukum jual beli menurut Pasal 1458 KUH Perdata yaitu:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan

¹⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm. 59..

harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Pengertian jual beli menurut BW memiliki arti bahwa jual beli telah terjadi apabila telah mencapai kata sepakat tentang objek jual beli dan harganya. Dalam kasus Putusan Nomor: 219/PDT.G/2018/PN Dpk., perbuatan hukum jual beli tanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat diawali dengan adanya jual beli sebidang tanah dan bangunan rumah pada tanggal 9 Agustus 2003.

Pada permohonan Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut dapat ditelusuri munculnya kasus hukum yang dapat dianalisa dari tiga aspek, yaitu:

- a. terjadinya peralihan hak atas melalui jual beli, dengan unsur-unsurnya:
 - 1) benar-benar terjadinya perbuatan hukum jual beli tanah (terpenuhinya syarat materiil);
 - 2) jual beli tanah tanpa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT;
- b. adanya kehendak pemilik terakhir sebagai pembeli untuk melakukan balik nama sertipikat sebagai bentuk dari pemeliharaan data pendaftaran tanah dan adanya penolakan dari Kantor Pertanahan ketika pemilik terakhir ingin melakukan permohonan peralihan hak atas tanah.
- c. adanya putusan Pengadilan Negeri sebagai upaya hukum dan dasar peralihan hak atas tanah, yang menekankan pada tiga hal, yaitu:
 - 1) pengesahan materiil jual beli tanah,
 - 2) dasar pembuatan akta jual beli tanah,
 - 3) dasar peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

a. Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual

Pemegang hak terakhir/pembeli, dalam kasus ini Budiman (Penggugat), berkehendak dan bertujuan untuk melakukan balik nama sertipikat dari atas nama pemegang hak lama Ayat Tullah Effendi (Tergugat) ke atas nama Budiman (Penggugat).

Untuk merealisasikan tujuan tersebut diatas, pemegang hak terakhir/pembeli (Penggugat) menghadapi hambatan yang dapat ditinjau dari empat pihak yaitu:

- 1) pihak pemegang hak terakhir/pembeli/Penggugat (Budiman yang merupakan anak dari almarhum Kusdiyanto)
- 2) pihak pemegang hak lama/penjual/Tergugat (Ayat Tullah Effendi)
- 3) pihak Turut Tergugat (Badang Pertanahan Nasional Kota Depok)
- 4) pihak PPAT

Hambatan yang bersumber dari pihak pemegang hak terakhir /pembeli /Penggugat adalah bahwa (1) almarhum ayah dari Penggugat yang bersangkutan membeli tanah yang sudah bersertipikat, (2) yang bersangkutan membeli tanah tanpa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT. Perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan ini tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah Nasional sebagaimana diatur pada Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 101 ayat (1) dan ayat (2) PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam upaya melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik tersebut Penggugat telah berusaha mencari Tergugat maupun keluarganya namun mengalami kesulitan dan tidak membuahkan hasil, dikarenakan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya.

Hambatan yang berasal dari pihak Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok) dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Depok sebagai berikut:

Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum maka Penggugat telah mengajukan permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik tersebut kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Depok selaku Turut Tergugat, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA *jo.* Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Bahwa maksud Penggugat mengajukan permohonan Balik Nama Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok terkendala karena instansi yang berwenang

meminta mengharuskan dan mensyaratkan adanya putusan dari Pengadilan Negeri Depok dimana objek tersebut berada;

Dari putusan Pengadilan tersebut dapat ditemukan hambatan yang berasal dari pihak Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok), yaitu bahwa (1) Badan Pertanahan Nasional Kota Depok menolak untuk melakukan balik nama sertipikat dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat karena tidak memenuhi syarat dan prosedur sesuai ketentuan hukum yang berlaku, (2) Penggugat membeli tanah tanpa dibuat akta jual beli tanah dihadapan PPAT sebagai syarat untuk balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Sedangkan hambatan dari PPAT berdasarkan pada sikap PPAT yang merupakan mitra kerja dibawah naungan Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah, termasuk di dalamnya pemeliharaan data. Dalam kenyataannya PPAT juga menolak menerbitkan akta jual beli tanah ke atas nama Penggugat karena secara yuridis sertipikat hak milik (data yuridis) masih tertulis atas nama Tergugat, sehingga PPAT menyarankan kepada yang bersangkutan untuk meminta putusan pengadilan.

b. Upaya Hukum dan Peranan Putusan Pengadilan Negeri

Upaya yang memungkinkan secara hukum untuk ditempuh oleh pemegang hak terakhir/pembeli/Penggugat adalah bersangkutan harus meminta putusan pengadilan. Putusan pengadilan ini kemudian dipakai sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah (yang sudah bersertipikat melalui jual beli dan tanpa dibuat akta jual beli dihadapan PPAT).

Untuk hal demikian, maka pemegang hak terakhir/pembeli/ Penggugat (BUDIMAN) mengajukan gugatan (bersifat *contradictur*) seperti dibaca pada pertimbangan duduk perkaranya yang disidangkan pada tanggal 4 Oktober 2018.

Memperhatikan berbagai hambatan tersebut diatas, terutama hambatan *legal- procedural* dalam perubahan data yuridis tanah di Kantor

Pertanahan, maka putusan pengadilan ditempuh sebagai upaya hukum yang sesuai dalam rangka balik nama sertipikat (pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat melalui jual beli). Hal demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 125 PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam kasus ini, pokok perkaranya terletak pada kasus jual beli tanah sehingga menempatkan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok sebagai pihak Turut Tergugat.

De facto, yang dilawan Penggugat secara langsung adalah Tergugat, dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas, maka upaya hukum berupa putusan pengadilan itu pada intinya dimaksudkan untuk memutuskan tiga hal, yaitu:

- 1) pengesahan perbuatan materiil jual beli tanah
- 2) dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah
- 3) dasar hukum peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat.

c. Pengesahan Perbuatan Materiil Jual Beli Tanah

Bukti-bukti materiil yang diajukan oleh pemegang hak terakhir/pembeli/Penggugat (BUDIMAN) menunjukkan bahwa syarat materiil jual beli tanah, sehingga jelaslah bahwa perbuatan hukum jual beli tanah benar-benar terjadi.

Perbuatan materiil jual beli tanah tersebut dapat dibaca dari duduk perkara sebagaimana tertera Gugatan Penggugat tersebut terdapat fakta hukum bahwa telah melahirkan perjanjian yang sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang memiliki sifat *konsensuil* dan sifat *obligatoir* yang diadakan para pihak. Sifat *konsensuil* perjanjian jual beli tanah dapat dilihat dari kuitansi yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 9 Agustus 2003 dan Sifat *obligatoir* sebagaimana telah diserahkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 06146/Depok dengan Surat Ukur Nomor: 496/Depok/2001 seluas 71 M2 terletak di Kampung Lio, Depok, RT.02/RW.13, Kecamatan Pancoran Mas, Kotamadya Depok,

Propinsi Jawa Barat dari Tergugat kepada Penggugat.

Untuk memperkuat perbuatan materiil jual beli tanah dimaksud atau dalam Putusan Pengadilan, Penggugat telah mengajukan data fisik/bukti tertulis sebagai berikut:

- 1) Fotocopy kuitansi pembayaran pembelian tanah dari Penggugat pada Tergugat, tertanggal 9 Agustus 2003;
- 2) Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 06146 atas nama AYAT TULLAH EFFENDI;
- 3) Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 867/2001 tertanggal 17 Oktober 2001.

Selain bukti-bukti surat diatas Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Rita dan Saksi Masrifah.

Berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi tersebut Majelis Hakim menyatakan pertimbangan hukumnya untuk mengesahkan perbuatan materiil jual beli tanah tersebut dan pihak Penggugat menjadi pemilik sah atas tanah dimaksud.

Putusan Pengadilan Negeri tersebut dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli karena ternyata peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT. Disamping itu, putusan tersebut memberikan kekuatan hukum bagi transaksi jual beli yang dilakukan dibawah tangan dengan pertimbangan bahwa perbuatan materiil jual beli tanah dimaksud benar-benar terjadi.

d. Dasar Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah/Balik Nama Sertipikat

Bagi pemegang hak terakhir/pembeli/Penggugat, putusan pengadilan berperan menjadi dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT.

Dalil-dalil yang kuat yang diajukan oleh Penggugat mendasari posisi dan sikap hukum Majelis Hakim Pengadilan untuk menyatakan dan memutuskan agar Badan Pertanahan Nasional Kota Depok beserta mitra kerjanya, yaitu PPAT, melakukan balik nama sertipikat hak milik, termasuk menerbitkan akta jual beli tanah.

Dalam menerbitkan akta jual beli tanah, PPAT berdasarkan pada Putusan No 219 Pengadilan Negeri Depok. Berdasarkan putusan tersebut, akta jual beli tanah dibuat PPAT dengan memperhadapkan BUDIMAN (pemegang hak terakhir/pembeli/ Penggugat) yang bertindak untuk dan atas nama AYAT TULLAH EFFENDI (pemegang hak lama/penjual/Tergugat).

Peranan putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Bagi pendaftar tanah sebagai salah satu pihak yang berkepentingan (pemegang hak terakhir/pembeli/Penggugat), apalagi pendaftar tanah dimaksud melakukan jual beli tanah yang sudah bersertipikat tetapi tanpa dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri berperan menjadi dasar pembuatan akta jual beli tanah dan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah/balik nama sertipikat. Berkaitan dengan apa yang sudah diuraikan di atas tentang pendaftaran tanah atas peralihan hak yang berdasarkan putusan pengadilan negeri, melalui wawancara pribadi tidak terstruktur dengan responden sebagai

berikut.

Pejabat/Petugas Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, berpendapat bahwa alur dan proses pendaftaran tanah atas peralihan hak yang berdasarkan putusan pengadilan negeri, prosedur pelaksanaannya mengacu pada ketentuan yang telah diatur pada Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. BPN Kota Depok dalam hal ini menjadikan putusan pengadilan sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dalam putusan pengadilan secara implisit Majelis Hakim memerintahkan kepada BPN beserta mitra kerjanya yaitu PPAT untuk menerbitkan Akta Jual Beli tanah. Dalil-dalil yang kuat serta pertimbangan majelis hakim dalam putusan pengadilan yang mendasari posisi dan sikap hukum dalam PPAT membuat Akta Jual Beli tanah untuk proses pendaftaran tanah. Dalam menerbitkan Akta Jual Beli Tanah, PPAT berdasarkan putusan pengadilan membuat Akta Jual Beli dengan memperhadapkan Penggugat/Pembeli/ Pemegang Hak Terakhir yang juga bertindak untuk dan atas nama Tergugat/Penjual/Pemegang Hak Lama.¹⁹

2. Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Untuk menganalisis rumusan masalah kedua dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori perlindungan hukum dari pandangan Soerjono Soekanto. Soekanto, menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima faktor lain yang mempengaruhi dalam pelaksanaan penegakan hukum dan perlindungan

¹⁹ Wawancara Pejabat/Petugas Divisi Pendaftaran/Peralihan Hak Atas Tanah, Kantor Badan Pertanahan Kota Depok, Depok, 30 Agustus 2023, Pukul 11.00 WIB..

hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Faktor hukum, yakni hukum positif yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa;
2. Faktor penegak hukum, yakni para pihak yang melakukan penegakan hukum baik secara langsung dan tidak langsung;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung untuk penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang baik dan alat-alat yang memadai;
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan ditegakan. Masyarakat menerima dan mematuhi peraturan yang ada;
5. Faktor kebudayaan, yakni sikap manusia sebagai penentu berjalannya penegakan hukum dalam masyarakat. Supaya masyarakat sadar hukum terhadap berbagai peraturan yang ada.

Perlindungan hukum yang diperoleh dari subjek hukum dari putusan Nomor: 219/PDT.G/2018/PN.Dpk. pemohon/pemegang hak terakhir/Penggugat, akibat hukum dari putusan tersebut adalah berupa perlindungan hukum yang diperoleh subjek hukum. Adapun faktor yang mendukung dan mempengaruhi dari pelaksanaan penegakkan hukum dan perlindungan hukum pada kasus dalam penelitian ini yaitu faktor hukum dan faktor penegak hukum.

Faktor hukum itu sendiri yang memiliki arti bahwa, Negara dalam hal ini terkait dengan peralihan hak atas tanah telah membuat peraturan-peraturan yang mengatur kepemilikan atas tanah. Hukum positif terkait hukum tanah nasional diatur dalam UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksana turunannya. Dengan demikian masyarakat telah dijamin haknya dan mendapatkan perlindungan hukum terkait kepemilikan atas tanah.

Adapun untuk pelaksanaannya sangat tergantung kepada faktor penegak hukum, pada kasus dalam penelitian ini penegak hukum yang dimaksud adalah Majelis Hakim di Pengadilan Negeri. Majelis hakim harus memberikan rasa keadilan bagi para pihak dalam memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara sesuai dengan hukum positif yang berlaku.

Dalam hal ini Penggugat memiliki tujuan untuk memperoleh perlindungan hukum dari hak atas tanah yang didapat dari jual-beli serta dikuasai oleh

Penggugat. Dengan demikian putusan pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat agar kemudian hak-hak yang dimiliki oleh Penggugat dilindungi dan tidak dapat dilanggar oleh pihak lain.

Kasus pada putusan pengadilan Nomor: 219/PDT.G/2018/PN.Dpk. merupakan bentuk dari upaya hukum pemegang hak terakhir untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari hak yang dimilikinya.

Setiap subjek hukum berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Artinya sebagai warga negara hak kita telah dijamin oleh negara untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum yang adil dan sama dihadapan hukum.

Kata perlindungan yang dapat ditemukan peneliti dari peraturan perundang-undangan terkait dengan peralihan hak atas tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 11 butir (b) UUPA

“Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.”

Maksud dari isi pasal tersebut UUPA dalam menyelenggarakan kesatuan hukum tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukumnya. Perbedaan keperluan hukum pada dasarnya berbeda antara rakyat kota dan rakyat desa. Dengan demikian jika dikaitkan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah UUPA telah memberikan perlindungan hukum kepada subjek hukum dengan memperhatikan kemampuan ekonomi Masyarakat.

2. Pasal 3 butir (a) PP Nomor 24 Tahun 1997

“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.”

Perlindungan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan ini secara tegas diberikan kepada subjek hukum dalam hal ini masyarakat, bahwa dengan didaftarkannya hak atas tanah seseorang maka akan dengan mudah untuk membuktikan kepada pihak yang berkepentingan bahwa hak atas tanah tersebut adalah miliknya.

3. Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah.”

Selanjutnya dengan telah didaftarkannya hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan maka pemegang hak yang tertera pada sertifikat hak atas tanah tersebut mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas tanah miliknya.

4. Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

“Peralihan hak karena perwarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.”

Fakta hukum pada Putusan Nomor: 219/PDT.G/2018/PN Dpk. dikaitkan dengan Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam hal ini bahwa Penggugat yaitu BUDIMAN merupakan anak dari almarhum

KUSDIYANTO. Hubungan hukum antara BUDIMAN dengan almarhum KUSDIYANTO terletak pada telah terjadinya peristiwa hukum meninggalnya KUSDIYANTO, yang mana hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris yaitu BUDIMAN yang berhak secara yuridis sepanjang ahli waris tersebut telah memenuhi syarat sebagai subjek hukum hak atas tanah yang diwariskan.

Dasar permohonan gugatan Penggugat yaitu BUDIMAN, oleh karena Penggugat telah diwariskan dan telah menguasai objek sengketa atas bidang tanah tersebut. Maka Penggugat karena memiliki hubungan hukum dengan Pewaris, mengajukan permohonan gugatan yang isinya untuk menyatakan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut sebagai dasar balik nama sertipikat dari nama Tergugat kepada Penggugat. Dengan demikian putusan pengadilan yang mengabulkan permohonan Penggugat sehingga Penggugat dalam hal ini mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang dimilikinya.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan penjelasan dan analisis di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum atas peralihan hak atau balik nama sertipikat tanpa hadirnya pihak penjual bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum bagi penggugat akan diperoleh setelah namanya terdaftar di kantor pertanahan dimana objek tanah tersebut berada dan perlu melampirkan putusan pengadilan untuk dapat dilakukan peralihan hak atau balik nama sertipikat
2. Perlindungan hukum atas peralihan hak atau balik nama sertipikat tanpa hadirnya pihak penjual didapat pihak penggugat pada putusan pengadilan negeri sehingga pihak penggugat dapat melakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama sertipikat di kantor BPN.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Azwar, Sarifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998. Harun, Al Rashid, Sekilas tentang Jual Beli Tanah berikut Peraturan - *Peraturannya*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research I*, Yogyakarta, Yayasan Penerbitan Fak. Psikologi UGM, 1986.
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, Jakarta, CV Rajawali, 1985.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2003.
- Parlindungan, AP, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Jakarta, Rajawali, 1986.
- Prakoso, Abintoro, *Sejarah Hukum Agraria*, Malang, Setara Press, 2001.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2011.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Agraria*, Jakarta, Pustaka Reka Cipta, 2020.
- Snellbecker dalam Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2002.
- Soekanto, Soerjono, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2008

_____, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2010

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2004.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.

Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010.

Widjaja, Gunawan, *Jual Beli*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*,

Indonesia, *Undang-Undang Republik Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 LN Tahun 1960 No.104, TLN No. 2043,

Indonesia, 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,

Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No 37 Tahun 1998.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 No.3, TLN No. 5491,

Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's (Vol 6, No. 1, Januari 2024)

p-ISSN 2655-53-131 e-ISSN 2685-3612

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976

Internet

Pengertian Kuitansi, diakses dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kuitansi>, pada tanggal 12 Februari 2023.

Darius Leka, "Apa Perbedaan Putusan dan Penetapan?", diakses dari <http://dariuslekalawo.blogspot.com/2015/05/apa-perbedaan-putusan-dan-penetapan.html>, pada tanggal 30 Mei 2023 pukul 20.10

Wawancara

Wawancara Pejabat/Petugas Divisi Pendaftaran/Peralihan Hak Atas Tanah, Kantor Badan Pertanahan Kota Depok, Depok, 30 Agustus 2023, Pukul 11.00 WIB.