

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Akta Jual Belinya Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan

Chrisdrianto Aji Prakoso¹ Firman Floranta Adonara² A'an Effendi³

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jember, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur, Indonesia^{1,2,3}

Email: chrisdriantoaji@gmail.com¹ floranta77@gmail.com² aan_effendi.fh@unej.ac.id³

Abstrak

Pendekatan jual beli hak istimewa tanah yang paling banyak dilakukan oleh PPAT mempunyai permasalahan, khususnya perdagangan hak atas tanah yang berkaitan dengan jual beli yang telah diselesaikan dengan akta jual beli, namun akta jual beli tidak segera muncul kembali. untuk pendaftaran di Kantor Asosiasi Pertanahan. Hal tersebut mengakibatkan ketidakjelasan mengenai kedudukan obyek tanah, sehingga muncul problematik bagi pembeli tanah untuk mencari perlindungan hukum dan mencari upaya bagaimana untuk menyelesaikannya. Fokus penelitian dalam tesis ini adalah: *Pertama*, menemukan kepastian hukum terhadap pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan di kantor pertanahan, *Kedua*, menelusuri upaya untuk mengidentifikasi pertanyaan apabila ada penjual dan pembeli tanah yang akta jual belinya tidak dicatatkan di kantor pertanahan. Eksplorasi ini mengatur tentang pemeriksaan yuridis. Metodologi yang digunakan adalah metodologi hukum, yang digunakan untuk menganalisis pedoman sah yang berkaitan dengan jaminan halal bagi pembeli tanah yang akta jual belinya tidak dicatatkan di kantor pertanahan; pendekatan konseptual yang digunakan untuk menelaah terkait kepastian hukum terhadap pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan di kantor pertanahan, serta pendekatan kasus untuk mendapatkan pandangan hukum guna menelaah dan berharap dapat mengungkap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Hasil penelitian tesis yang Pertama, kepastian hukum terhadap pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan ialah tidak sah menurut hukum, karena pembeli yang melakukan jual beli tidak menjadi pemilik sampai kedudukannya cukup besar sepanjang pembuktian menjadi pemilik dalam hal pertukaran keistimewaan kepadanya. wilayahnya telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kedua, upaya penyelesaian sengketa antara penjual dan pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan adalah, untuk mendapatkan kepastian hukum, pihak pembeli meminta pengesahan dengan membuat gugatan kepada Pengadilan Negeri, sehingga persetujuan ini selanjutnya dapat dijadikan alasan untuk mendaftarkan pertukaran hak istimewa tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan terdekat, sehingga memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dirugikan selaku pemilik tanah. Proses, selanjutnya para pihak membuat akta jual beli ke PPAT dengan berdasarkan bukti kwitansi jual beli dan hasil Putusan pengesahan dari Pengadilan Negeri untuk juga dipergunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan pertukaran hak atas tanah berdasarkan surat wasiat dari penjual kepada pembeli, serta kedepannya perlu dilakukan prospek pembaruan hukum untuk menangani masalah tersebut. Mengingat konsekuensi dari pemeriksaan ini, ada beberapa gagasan yang diberikan, secara spesifik: *Pertama*, perlu menambahkan aturan atau pasal baru dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur terkait pemeliharaan dan update data setelah dilakukannya pendaftaran tanah, karena dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 hanya menerangkan pengertian dari Pendaftaran Tanah saja dalam Pengertian Umum di poin nomor 9. *Kedua*, perlu adanya peningkatan tindakan preventif yang wajib dilakukan oleh PPAT sebelum menerima pengajuan pembuatan akta tanah oleh para pihak, dengan menerapkan ketelitian dan kecermatan dalam membaca berkas yang diajukan oleh para pihak. Kepada pihak pembeli untuk lebih cermat, teliti, serta lebih memahami terkait prosedur jual beli tanah sebagaimana ketentuan dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dan untuk segera mengganti nama atau mendaftarkan haknya ke kantor pertanahan setempat. Hal ini agar tidak terjadi sengketa pertanahan di kemudian hari dan merugikan pihak pembeli untuk mendapatkan kepastian hukumnya.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, akta jual beli tanah, pendaftaran tanah, kantor pertanahan

Abstract

The approach to buying and selling land rights that is most often used by PPAT has problems, especially the trading of land rights related to sales and purchases that have been completed with a sale and purchase deed, but the sale and purchase deed does not immediately appear again for registration at the Land Association Office. This results in uncertainty regarding the position of land objects, so that problems arise for land buyers to seek legal protection and find ways to resolve this. The research focus in this thesis is: First, finding legal certainty for land buyers whose sale and purchase deeds are not registered at the land office. Second, exploring efforts to identify questions if there are land sellers and buyers whose sale and purchase deeds are not registered at the land office. This exploration regulates juridical examination. The methodology used is a legal methodology, which is used to analyze legal guidelines relating to halal guarantees for land buyers whose sale and purchase deeds are not registered at the land office; The conceptual approach used to examine the legal certainty regarding buyers of land whose sale and purchase is not considered in the legal office, as well as the case approach for establishing legal restrictions in order to investigate the legal issues in this research. The results of the first thesis research, legal certainty regarding land buyers whose sale and purchase deeds are not registered with the land office is not valid according to law, because the buyer who carries out the sale and purchase does not become the owner until his position is large enough as long as he is proven to be the owner in the case of an exchange of privileges to him. the territory has been registered at the Land Office. Secondly, the effort to resolve disputes between sellers and buyers of land whose sale and purchase deeds have not been registered at the land office is, to obtain legal certainty, the buyer requests validation by making a lawsuit to the District Court, so that this agreement can then be used as reason for registering the exchange of land rights with the nearest Land Office, thereby providing legal certainty to the injured party as the land owner. The process, then the parties make a deed of sale and purchase to PPAT based on proof of sale and purchase receipts and the results of the ratification decision from the District Court to also be used as a condition for registering the exchange of land rights based on the will from the seller to the buyer, and in the future there is a need for legal reform prospects. to handle the problem. Considering the consequences of this inspection, there are several ideas given, specifically: First, it is necessary to add new rules or articles in PP Number 18 of 2021 which regulate the maintenance and updating of data after land registration, because in PP Number 18 of 2021 it only explains the meaning of Land Registration only in the General Definition in point number 9. Second, there needs to be increased preventive action that must be carried out by the PPAT before accepting applications for making land deeds by the parties, by applying precision and accuracy in reading the files submitted by the parties. The buyer is advised to be more careful, careful and understand more about the procedures for buying and selling land as stipulated in Government Regulation Number 18 of 2021 and to immediately change the name or register the rights at the local land office. This is so that land disputes do not occur in the future and it is detrimental for the buyer to obtain legal certainty.

Keywords: Legal Protection, Land Sale and Purchase Deed, Land Registration, Land Office



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Menurut Boedi Harsono, “dalam aturan standar, demonstrasi hak istimewa bergerak (deal and buy, trade, present) adalah demonstrasi yang sah secara uang.”¹ Berdagang berdasarkan peraturan standar dengan cicilan biaya secara bersamaan dalam uang sungguhan.² Sesuai dengan asas umum dalam Pasal 1457 Buku Peraturan Keseluruhan (selanjutnya disingkat menjadi Buku Peraturan Keseluruhan) dinyatakan bahwa memperdagangkan dan memperoleh tanah merupakan suatu pengertian dimana penjual

¹ Baiq Henni Paramita Rosandi, karena Undang-undang tentang Keistimewaan Daerah Perdagangan bahwa Orang Miskin Telah Didaftarkan, Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan), Vol. 4, No. 3, 2016, h.424.

² Harun Al-Rashid, Sekilas tentang Hak Istimewa Bidang Perdagangan (Mengikuti Peraturan) atas tanah, Ghalia Indonesia, Ja- karta, 1986, h.51.

mempersulit dirinya sendiri (dalam hal ini mengandung arti menjanjikan) untuk menyerahkan kebebasan kepada tanah tersebut diberikan kepada pembeli yang berinvestasi meneruskan kepada pedagang biaya yang diselesaikan oleh kedua pemain.³ Istilah hak istimewa properti yang terkandung dalam transaksi dan perolehan tanah mempunyai arti penting bagi pemegang kebebasan properti dalam rangka mengukuhkan kebebasan kepemilikan atas wilayahnya. Salah satu ilustrasi pertukaran kebebasan kepemilikan atas tanah adalah karena adanya demonstrasi sah atas perdagangan tanah. Tukar jual beli mengakibatkan terjadinya pertukaran kebebasan atas tanah kepada orang lain atau orang perseorangan yang membeli benda tanah itu.⁴ Perdagangan peluang atas tanah adalah perdagangan kehormatan atas tanah melalui perubahan pemilik lama menjadi pemilik kebebasan baru atas tanah yang dipertukarkan.⁵

Perpindahan atau perpindahan kebebasan adalah demonstrasi sah yang mengharapkan perpindahan hak-hak istimewa dari satu partai ke partai berikutnya. Selain itu, pertukaran kehormatan menunjukkan adanya tampilan sah yang disengaja yang dilakukan oleh satu pihak yang belum sepenuhnya bersedia untuk memindahkan hak kepemilikannya kepada orang lain, maka pada saat itu pula perdagangan kesempatan kepemilikan itu diketahui atau diinginkan oleh pihak tersebut. pihak yang bersedia pindah. penghargaan tanah.⁶ Dalam bursa perdagangan banyak ditemukan persoalan, salah satunya adalah perbuatan memperdagangkan tanah yang belum terkonfirmasi. Perdagangan ini biasanya dilakukan berdasarkan kepercayaan atau kepercayaan bersama antara pedagang dan pembeli atau yang biasa disebut dengan perdagangan curang.⁷ Sementara itu, apabila terjadi jual beli tanah yang tidak terikat, maka Pembuat Akta Tanah Kewenangan (selanjutnya disusutkan oleh PPAT) tidak membuat akta tanah apabila tidak dilihat oleh pengurus kota atau calon walikota lawan.⁸

Di masa terbaiknya ini, masih banyak orang yang belum memahami pentingnya memastikan dan mendaftarkan domainnya.⁹ Pasal 19 Pedoman (selanjutnya disebut UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan-aturan Penting Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur bahwa pemerintah wajib mendaftarkan daerahnya di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Mengingat hal tersebut masih berlaku dan diawasi berdasarkan peraturan informal (selanjutnya disebut PP), setiap pemegang hak istimewa luar biasa atas tanah seharusnya mendapatkan peluang terkait.¹⁰ UUPA juga menyatakan bahwa pertukaran kebebasan atas tanah dapat dibantu melalui perdagangan yang diharapkan dapat menggerakkan hak kepemilikan. Yang dimaksud dengan perpindahan hak atas tanah adalah catatan yang sah mengenai kesempatan berpindah daerah dengan sengaja sehingga kehormatan itu dipisahkan dari pemegang prinsipal dan dipindahkan kepada kesempatan pihak lain.¹¹ Mengenai kebutuhan akan tanah, tidak banyak masyarakat yang mengetahui prosedur hukum dan bukti-bukti perolehannya. Dengan harapan agar tanah

³ *Ibid*, h.52.

⁴ Christy Masengie, *Pemeriksaan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Sebagai Syarat Hak Istimewa Pindah Daerah Mengingat PP Nomor 24 Tahun 1997*, Lex Administratum, Vol. 5, No. 9, November 2017, h.89.

⁵ Ni Kadek Ditha Angreni, *Keabsahan Wilayah Perdagangan Dalam Pandangan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kertha Semaya, Vol. 6, No. 9, 2018, h.2.

⁶ Nasya Agustyna Rahmaesa, *Pemahaman Jual Beli Seutuhnya dan Persetujuan Menjual Tanah Sebagai Bentuk Jaminan Yang Sah Bagi Pembeli*, JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol. 9, No. 6, 2022, h.3188.

⁷ Bambang Eko Muljono, *Jaminan Sah bagi Pedagang Terhadap Pembeli yang Gagal Bayar dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal Independent, Vol. 4, No. 2, 2016, h.42..

⁸ Fitri Ubaidillah Umaaya, *Kewenangan Penguasa Membuat Akta Daerah dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Lex Privatum, Vol. 7, No. 6, Juli - September 2019, h.40.

⁹ Bambang Eko Muljono, *op.cit*, h.46.

¹⁰ Damianus Krismantoro, *Sejarah dan Perbaikan Peraturan Agraria di Indonesia dalam Memberikan Pemerataan Kepada Masyarakat*, International Journal of Demos, Vol. 4 No. 2, Juni 2022, h.888

¹¹ Saleh Adiwinata, *Pengertian Peraturan Standar Seperti yang ditunjukkan oleh Peraturan Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980, h.21.

dimaksud mempunyai status Hak Milik, maka tanah dimaksud dapat dikuasai dan dimanfaatkan secara ekonomis. Namun bagi seseorang yang akan membeli tanah, informasi mengenai hal-hal tersebut, meskipun penting, tidaklah cukup untuk mengambil keputusan membeli tanah yang diusulkan kepadanya.¹² Hal paling menarik yang benar-benar perlu Anda dapatkan adalah kepastian hukum sehubungan dengan kebebasan kepemilikan tanah terlebih dahulu. Oleh karena terbatasnya luas tanah yang dapat dimanfaatkan sebagai tempat tinggal dan tinggal, maka setiap individu perlu mendapatkan keyakinan yang sah dan jaminan yang sah atas hak kepemilikannya atas tanah yang dimilikinya. Hal ini sangat penting agar pembelian dapat terlaksana dan mencegah munculnya pertanyaan mulai saat ini dan seterusnya.¹³

Salah satu motivasi di balik UUPA adalah untuk memberikan sertifikasi hukum terhadap kebebasan luar biasa atas tanah yang dimiliki oleh lingkungan. Sedangkan tujuan UUPA sejukurnya adalah untuk menetapkan landasan bagi kesiapan peraturan perundang-undangan agraria umum yang merupakan sarana untuk mencapai kesejahteraan, kepuasan dan pemerataan bagi bangsa dan segenap bangsa, serta untuk menetapkan landasan bagi kesejahteraan masyarakat dan kesejahteraan rakyat. solidaritas dan kemudahan pengaturan pertanahan dan untuk menetapkan landasan untuk memberikan keyakinan yang sah. sehubungan dengan hak istimewa bagi individu secara keseluruhan.¹⁴ Untuk menjamin keyakinan dan kepastian yang sah oleh para ahli yang luas mengenai pertukaran hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan yang bersangkutan. peraturan. aturan. strategi yang disusun oleh PP.¹⁵

Dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengurus Pintu Berharga, Penghormatan Tanah, Pengarahan dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) adalah sebagai berikut: "Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan diselesaikan oleh Badan-Badan Terbuka secara terus-menerus - tiada henti, tiada henti dan padu, termasuk menghimpun, membuat hak, mencatat, serta menampilkan dan mendukung keterangan-keterangan unik dan keterangan yuridis, sebagai bantuan dan pencatatan, berkenaan dengan pengelompokan tanah, di atas ruang bawah tanah, dan Unit Suite Apartemen, termasuk menangani surat-surat yang menegaskan peluang tanggung jawab atas jenis Tanah, Ruang Atas Tanah, ruang bawah tanah Tempest Storm yang baru-baru ini mendapat kehormatan dan kesempatan untuk bertanggung jawab atas ruang Unit Ekstra juga. sebagai suatu kehormatan yang melenyapkan mereka."¹⁶ UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Kehormatan Kewenangan, Pintu Terbuka Berharga Tanah, Keistimewaan Penguasaan Tanah dan Pendaftaran, untuk menjamin sahnya pemidanaan, pendaftaran hendaknya dilakukan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan pertukaran tanah. peluang karena perdagangan tanah yang tidak terdaftar. Namun pada tingkat eksekusi, masih banyak kasus perdagangan tanah yang terjadi akibat perdagangan tanah yang tidak terdaftar.¹⁷

¹² Budi Harsono (I), *Peraturan Agraria Indonesia: Sejarah Penyusunan Peraturan Pokok Agraria, Substansi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan VIII, Djambatan, Jakarta, 1999, h.70-71.

¹³ Adi Nugroho Prasetya, *Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Daerah (PPAT) Ditinjau dari Kenyataan yang Terjadi Saat Ini atas Peristiwa Pembuatan Akta Jual Beli Daerah (Pemeriksaan Pilihan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk)*, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, 2016, h.2.

¹⁴ Desi Apriani, *Keyakinan Sah dan Kepastian Sah dalam Struktur Peruntukan Perolehan Tanah di Indonesia*, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5 No. 2, Maret 2021, h.222.

¹⁵ Nur Azizah, *Keyakinan Sah dan Kepastian Sah dalam Struktur Peruntukan Perolehan Tanah di Indonesia*, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, No. 1, Juni 2023, h.85.

¹⁶ Ana Silviana, *Mengenal Makna Akta Jual Beli (AJB) dalam Pertukaran Hak Kehormatan Tanah Akibat Jual Beli Tanah*, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, November 2020, h.193.

¹⁷ Reda Manthovani, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Buku Harian Pakar Regulasi (Regulasi dan Bantuan Pemerintah)*, Vol. 2, No. 2, 2017, h.24.

Seharusnya ada sanksi bagi individu yang tidak menukar hak istimewa tanah dengan tanah yang belum didaftarkan karena kegiatan yang sah seperti perdagangan hak atas tanah harus dicatat.¹⁸ Bagaimanapun juga, dalam pengaturan Pasal 19 UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Kehormatan Kewenangan, Pembukaan Pintu Tanah, Penjaminan, dan Pendaftaran Tanah, tidak ada pasal yang mengatur tentang sanksi dan akibat hukum yang timbul dari perdagangan dan perolehan tanah. peluang. yang belum mendaftarkan.¹⁹ Mengingat Pasal 19 UUPA, sehubungan dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat yang memerlukan bantuan kepastian hukum atas bidang tanah, maka badan pemerintah telah melakukan pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah, khususnya melalui Undang-Undang Tidak Resmi Negara Republik. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Wilayah, karenanya telah dievaluasi kembali dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Kehormatan Kewenangan, Pintu Potensi Tanah, Batasan dan Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Provinsi, yang pada saat itu dianggap masih belum mampu sepenuhnya menjamin tercapainya hasil-hasil tambahan yang substansial dalam penyelenggaraan pemerintahan, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.²⁰

Setiap perdagangan hak keistimewaan tanah, baik melalui perdagangan, pertukaran, atau pemberian, harus diselesaikan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Wilayah yang menyatakan bahwa jual beli dan perolehan kesempatan atas tanah dan kebebasan milik pada kesatuan-kesatuan loteng dilakukan melalui pertukaran, perdagangan, perpindahan, perpindahan ke suatu afiliasi, dll. presentasi unik. Kecuali jual beli peluang melalui suatu transaksi, hal itu harus didaftarkan apabila hal itu ditunjukkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang disahkan sesuai dengan susunan peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturannya.²¹ Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 di atas hendaknya menunjukkan bahwa seperti halnya pertukaran kebebasan atas tanah, kehadiran akta yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu kebutuhan yang diatur dengan aturan.²² Dalam perdagangan tanah yang dilakukan oleh PPAT, terdapat beberapa permasalahan yang muncul di tingkat lokal, khususnya mengenai peluang perdagangan tanah yang berkaitan dengan perdagangan yang dilakukan melalui akta jual beli, namun belum terjadi kesepakatan. dan akta pembelian tidak dengan cepat dilingkari kembali ke pendaftaran di Kantor Pertanahan karena cara yang paling umum adalah memindahkan keistimewaan atas nama dalam pengesahan hak atas tanah dan kuasa sah yang tersedia untuk membeli dan membeli akta bahwa orang miskin telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan²³, yang mengakibatkan ketidakjelasan mengenai kedudukan tanah tersebut, sehingga muncul problematika bagi pembeli tanah untuk mencari perlindungan hukum dan mencari upaya bagaimana untuk menyelesaikannya.

Berdasarkan beberapa uraian tersebut di atas maka disusunlah penelitian terkait permasalahan bagi pembeli yang akta jual beli tanahnya tidak di daftarkan di kantor pertanahan, dalam suatu penulisan tesis, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap

¹⁸ Baiq Henni Paramita Rosandi, *Hasil yang Sah dari Kebebasan Wilayah Perdagangan yang Didaftarkan oleh Orang Miskin*, Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan), Vol. 4, No. 3, 2016: Hukum yang Berkeadilan, h.424.

¹⁹ Istanti, *Akibat Sah Akta Permohonan dan Perolehan Tanah dihadapan PPAT yang Tidak Dibuat Sesuai Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Akta, Vol. 4, No. 2, Juni 2017, h.272.

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Khairunnisa Noor Asufie, Ali Impron, *Jaminan yang Sah bagi Akuntan Publik dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Mengingat Hipotesis Ekuilibrium Berbasis Ekuitas*, Jolsic, Vol. 9, No. 2, 2021, h.90.

²² Ermasyanti, *Wewenang Penguasa Pembuatan Akta Daerah dalam Perputaran Perdagangan Tanah*, Keadilan Progresif, Vol. 3, No. 1, Maret 2012, h.76.

²³ I Made Erwan Kemara, *Kewajiban Sah Pejabat Hukum Sehubungan dengan Akta Penawaran dan Perolehan Hak Milik di Darat yang Dibuatnya dengan memperhatikan Peraturan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Pejabat Hukum*, Kertha Semaya, Vol. 1, No. 9, September 2013, h.65.

Pembeli Tanah Yang Akta Jual Belinya Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan.” Berdasarkan gambaran mendasar permasalahan hukum di atas, Maka ada beberapa permasalahan sebagai berikut: Bagaimana kepastian hukum terhadap pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan? Bagaimana upaya penyelesaian sengketa ketika terjadi antara penjual dan pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan? Tujuan Penelitian: Untuk menemukan kepastian hukum pembeli tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan; Untuk mencari jawaban ketika terjadi perdebatan antara pedagang dan pembeli tanah yang perjanjian dan akta jual beli tanahnya tidak terdaftar pada kantor pertanahan.

METODE PENELITIAN

Bentuk eksplorasi dalam karya logika dalil ini menggunakan pengaturan pengujian hukum yuridis, untuk lebih spesifik mengeksplorasi peraturan dan pedoman yang tepat dan bersifat mengatur, yang berarti bahwa permasalahan yang diangkat, dibicarakan dan digambarkan dalam pemeriksaan ini berpusat pada penerapan prinsip atau standar hukum positif. Pemeriksaan yuridis yang mengatur ini dilakukan dengan melihat berbagai macam norma formal yang sah, misalnya peraturan, tulisan yang merupakan gagasan hipotetis yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembicaraan,²⁴ dalam hal ini terkait dengan UUPA, dan Undang-undang serta peraturan terkait lainnya mengenai tanah. Pembahasan tersebut bertujuan untuk menelaah perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang akta jual belinya tidak di daftarkan di kantor pertanahan.

Bahan hukum merupakan bagian utama dari ujian yang sah. Tanpa bahan hukum, mustahil kita dapat menemukan jawaban terhadap persoalan-persoalan sah yang diangkat. Untuk dapat menentukan permasalahan hukum yang dihadapi, bahan-bahan sah digunakan sebagai sumber penilaian yang sah. Bahan-bahan autentik dapat dibedakan menjadi bahan-bahan halal dasar (sumber dasar) dan bahan-bahan halal pembantu (sumber favorit)²⁵. Bahan hukum primer terdiri dari pedoman yang sah, catatan atau berita acara resmi sebagaimana ditunjukkan oleh pedoman yang sebenarnya dan pilihan juri. Materi opsional yang didukung terdiri dari semua spread resmi yang bukan merupakan laporan resmi. Distribusi tentang peraturan dapat berupa buku pelajaran, referensi kata-kata hukum, catatan harian yang sah, dan komentar tentang pilihan pengadilan.²⁶

1. Bahan Hukum Primer: Bahan hukum primer Dicatat sebagai salinan keras dalil sah ini, Di dalamnya terdapat Kitab Undang-undang, UUPA, PP yang menguasai pertanahan. Materi-materi penting yang sah kemudian dibedah, diciptakan, dikontraskan dan dicoba dengan memperoleh realitas informasi yang hipotetis dan logis, dan ini semua kemudian dikaitkan dan digunakan untuk menumbuhkan solusi terhadap persoalan pokok pendirian dalil ini.
2. Bahan Hukum Sekunder: Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku pedoman hukum yang memuat usulan, usulan, naskah peraturan, dan catatan harian peraturan, kemudian rujukan kata-kata peraturan dan keterangan mengenai pilihan pengadilan juga merupakan bahan sah pilihan, namun buku undang-undang dan catatan harian yang dimaksud hendaknya berkaitan dengan persoalan yang akan terjadi. dieksplorasi. Demikian pula dengan keterangan mengenai pilihan pengadilan, penting juga untuk memilih kasus-kasus yang berhubungan dengan objek penilaian. Buku atau artikel tentang berbagai isu dapat digunakan sebagai perspektif, namun harus dikaitkan dengan apa yang akan dikaji.²⁷ Selain

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015, h.194.

²⁵ Dyah Ochterina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h.7.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, h.141.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005) h.153-154.

itu, majalah, laporan, brosur, dan data pendukung lainnya mengenai topik penyusunan skripsi ini menyediakan bahan hukum sekunder.

Cara paling umum untuk mengumpulkan bahan-bahan sah yang digunakan dalam menggabungkan saran ini antara lain menyelesaikan langkah-langkah dalam pemeriksaan hukum, khususnya menulis survei, membedakan bukti-bukti bahan hukum, penyidikan dan pengeluaran perkara-perkara yang tidak berguna untuk memutuskan perkara hukum yang akan diselesaikan, mengumpulkan bahan-bahan sah yang mungkin dianggap mempunyai arti penting bagi perkara hukum. , mengarahkan peninjauan terhadap permasalahan hukum yang muncul berdasarkan materi yang telah dikumpulkan, membuat penetapan-penetapan sebagai argumentasi-argumentasi yang menjawab persoalan-persoalan yang sah, dan kemudian memberikan solusi terhadap sengketa-sengketa yang telah tersirat pada akhirnya.²⁸ Kumpulkan materi yang sah sebagai materi penting yang sah dan materi sah opsional, berkonsentrasi padanya untuk menemukan solusi terhadap isu-isu yang fokus atau kritis dalam eksplorasi yang sah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Akta Jual Belinya Tidak Didaftarkan Ke Kantor Pertanahan

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting dan mempunyai manfaat dalam berbagai aspek kehidupan individu. Sepanjang keberadaan umat manusia dan negara-negara, kehidupan bermula dari tanah, bahkan dikatakan bahwa manusia utama tercipta dari tanah. Terlebih lagi, tanah merupakan kebutuhan mendasar – tempat tinggal, lahan untuk menanam tanaman dan mengumpulkan hasil panen, atau bahkan tempat untuk berburu makhluk hidup. Saat ini, tanah bagi masyarakat mempunyai arti yang beragam, khususnya: moneter, sosial-sosial, perlindungan, legitimasi, politik, keamanan, keamanan dan kekuatan suatu negara. Pentingnya lahan yang berlapis-lapis menyebabkan pengorganisasian usaha pertanahan menjadi membingungkan terlebih lagi, Hal ini merupakan permasalahan lintas sektoral, dan dari sudut pandang hak tunggal, kepemilikan tanah merupakan hal yang mendasar bagi sebuah pintu yang terbuka.²⁹ Semua subjek kebebasan mempunyai kekuasaan untuk memanfaatkan wilayah mereka sesuai dengan alasan yang diharapkan ketika hak istimewa atas tanah didaftarkan atau diserahkan. Sejalan dengan itu, akan diberikan jaminan kepastian yang sah bagi subyek-subyek yang mempunyai hak istimewa dalam kepemilikan dan pemanfaatan wilayahnya. Latihan pendaftaran tanah akan menghasilkan penegasan atas pembedaan tanah yang disebut pengesahan hakim. Dalam suatu wasiat, bidang-bidang kekuatan bagi suatu sehubungan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak, dan objek hak dianggap asli. Berbeda dengan pembuktian tertulis lainnya, pernyataan merupakan bidang kekuatan suatu hak, artinya pernyataan tersebut harus dipandang jelas kecuali seseorang dapat membuktikan kebenaran sebaliknya di pengadilan dengan bukti lain.³⁰

Karena tanah sangat penting bagi keberadaan manusia, tidaklah lazim jika setiap orang perlu memiliki atau mengendalikannya. Hal ini menimbulkan permasalahan pertanahan yang seringkali menimbulkan perselisihan. Dengan cara ini, setiap pemilik tanah mempunyai kebebasan. Harus menyelesaikan pendaftaran kebebasan atau pendaftaran tanah sesuai dengan yang diharapkan oleh pedoman pertanahan yang berlaku di Indonesia. Maksud dari pendaftaran bidang-bidang tanah adalah untuk memberikan sertifikasi yang sah kepada para

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, h.194.

²⁹ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah, Pelayanan Masalah Agraria dan Penyiapan Tata Ruang/Sekolah Pertanahan Umum Organisasi Pertanahan Umum*, Vol. 1, No. 1, 2014, h.1.

³⁰ *Ibid*, h.4.

pemegang hak atas tanah dan berbagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Dengan mendaftarkan dan mendapatkan keasliannya, pemegang hak istimewa yang luar biasa atas tanah-tanah yang kuat untuk dimiliki atas harta miliknya.³¹ Pendaftaran tanah memiliki sistem alternatif yang dimulai dari satu negara ke negara lain. Latar belakang sejarah kerangka pendaftaran tanah yang umumnya dianut adalah struktur pendaftaran tanah yang berlaku di Australia, biasanya disebut Kerangka Torrens. Torrens, ketika menjadi anggota Key Typical Assistance dari wilayah Australia Selatan, memperbaiki dan mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang di Australia dikenal dengan Undang-Undang Properti Lokal Nomor 15 Tahun 1857-1858. Struktur ini di planet ini disebut sebagai sistem Torrens atau sistem Torrens. Langkah pertama dalam menerapkan sistem ini adalah kemungkinan bahwa siapa pun yang mengaku sebagai pemilik tanah dasar yang dibiayai (baik karena alasan yang sah atau alasan lain) harus mengajukan permohonan untuk memiliki tanah atas nama mereka. Permohonan ini kemudian diperiksa oleh penasihat hukum dan moderator yang dikenal sebagai Pemeriksa Hak Milik, dan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 dikenal dengan nama Badan Pertanahan A/B, atau Kamar Penyelesaian dengan PP Nomor 24 Tahun 1997.³²

Sertipikat Tanah Merupakan Dasar Kepemilikan Atas Tanah

Menunjukkan pengesahan atas tanah yang dikuasai dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa wasiat merupakan suatu wilayah paksaan terhadap keistimewaan yang bersifat luar biasa pada khususnya dan tentu saja bukan merupakan bukti adanya peluang yang bersifat langsung. Artinya, suatu pengesahan merupakan suatu bukti kebebasan yang menjadi kekuatan utama bagi suatu penegasan mengenai informasi aktual dan informasi yuridis, betapapun lamanya tidak ada bukti lain yang dapat menunjukkannya. Eksekusi Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, merupakan salah satu kelemahan kerangka penjabatan negatif yang terjadi dalam struktur pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam hal negara tidak menjamin kebenaran keterangan pertama dan keterangan yuridis yang disampaikan serta tidak ada jaminan bagi pemegang wasiat karena sewaktu-waktu dapat memperoleh tuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa terganggu dengan hal tersebut. penerbitan surat wasiat. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan hal itu bahwa suatu pernyataan bersifat substantif sebagai pembuktian dengan asumsi seluruhnya memenuhi komponen-komponen, khususnya: menutupi kekurangan-kekurangan dalam pengaturan Pasal 32 ayat (1), memberikan jaminan yang sah. kepada pemegang pengesahan tanah dari tuntutan pihak-pihak yang berbeda, dan menjadikan pernyataan itu sebagai bukti langsung³³

Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Bagi Pemilik Tanah

Untuk memperoleh hak istimewa eigendom mengingat alasan-alasan yang sangat jelas, Pasal 1955 dan 1963 Kitab Undang-undang Hukum Umum menentukan bahwa penguasaan harus dilakukan secara terus-menerus, tidak terputus-putus dan tidak terganggu, sehingga pada umumnya diketahui oleh wilayah setempat yang lebih luas, dan hendaknya diakhiri dengan langkah yang menentukan. sebagai eigenaar (pemilik), dan ini harus diselesaikan dengan ikhlas.³⁴ Landasan hak tersebut perlu dibuktikan jika didasarkan pada suatu hak yang sah yang harus berlaku selama 20 tahun. Apalagi pada hakekatnya Pasal 1955 dan 1963 Kitab Undang-undang Keseluruhan merupakan pelaksanaan Pasal 610 Kitab Peraturan Keseluruhan yang merupakan hak yang sah untuk menguasai kesempatan daerah dengan

³¹ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997), Mandar Maju, Bandung, 1999, h.25.

³² *Ibid*, h.27.

³³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2012, h. 45.

³⁴ *Ibid*, 95.

kehormatan eigendom.³⁵ UUPA telah mencabut ketentuan KUH Perdata, khususnya yang berkaitan dengan masalah agraria atau pertanahan. Bagaimanapun, kebetulan Pasal 610 Kitab Undang-undang Hukum Umum tidak secara tegas mengatur persoalan-persoalan agraria, sehingga pasal ini masih aktif, namun belum seluruhnya utuh. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pengaturan-pengaturan tersebut tidak lagi berlaku pada usaha-usaha agraria (tanah, dan sebagainya), namun sebenarnya berlaku juga pada barang-barang lain yang bukan tanah.³⁶ Meskipun tidak terdapat dalam kerangka berpikir KUHP, namun dalam Buku IV, Pasal 1955 dan 1963 KUHP merupakan eksekusi terhadap Pasal 610 KUHP. Oleh karena itu, meskipun hal tersebut tidak dicatat dalam kerangka berpikir Common Code, hal tersebut tetap harus dipandang sebagai hal yang tidak penting bagi tanah, terutama bagi tanah residensi baru dan tanah residensi yang sebelumnya sudah ada. memaksa. UUPA sebelum 20 atau 30 tahun. Penguasaan tanah pada saat UUPA mulai berlaku telah memenuhi persyaratan pedoman penyitaan, sehingga pasal-pasal ini tetap berlaku.³⁷

Peraturan baku tidak mempersepsikan berlakunya *acquisitieve verjaring*, namun yang diwujudkan dalam peraturan baku adalah landasan *rechtverwerking*, khususnya perkembangan zaman sebagai penyebab hilangnya hak atas tanah. Penjelasan ini: Apabila tanah tersebut telah lama dikuasai tetapi tidak dimanfaatkan untuk hortikultura karena keistimewaannya diperoleh dengan tulus, maka tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain.³⁸ Dalam keadaan demikian, pihak yang menguasai tanah dapat memperoleh penghargaan atas tanah yang dimaksud karena alasan *rechtsverwerking*. Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 beserta penjelasannya menyatakan bahwa pendaftaran tanah, yang pelaksanaannya sebagaimana dianggap wajar dalam UUPA, tidak menggunakan struktur sosialisasi yang positif, dimana realitas informasi yang disampaikan dijamin oleh negara, namun menggunakan cara penyampaian yang negatif. kerangka. Artinya negara tidak menjamin kebenaran informasi yang disampaikan, dan tidak lazim menggunakan kerangka yang buruk, melainkan desain negatif yang cenderung positif.³⁹ Sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, persetujuan verifikasi terhadap peluang yang diperbolehkan merupakan hal yang penting sebagai bukti yang kuat. Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran sebagai pintu terbuka yang sah merupakan kekuatan utama sebagai pembuktian peluang atas tanah yang dimaksud. Sesuai Peraturan Informal Nomor 24 Tahun 1997, tata cara pengumpulan, penanganan, penyitaan, penyerahan dan pemberian keterangan baik keterangan aktual maupun keterangan yuridis menunjukkan bahwa Upaya tersebut dilakukan untuk memperoleh dan menyajikan data yang akurat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sejak pendaftaran tanah. dimaksudkan untuk menjamin disiplin hukum.⁴⁰ Rencana ini seharusnya memasukkan sistem sosialisasi negatif dan memberikan pihak-pihak yang memiliki harapan yang adil untuk menguasai sebidang tanah dan terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah di samping sebuah buku yang menyetujui hak-hak istimewa wilayah tersebut sebagai bukti peluang mereka, yang menurut UUPA, berlaku. sebagai area kekuatan yang serius untuk suatu perangkat. Bagaimanapun, diyakini bahwa rencana permainan ini akan memberikan sertifikasi hukum yang lebih baik kepada pihak tersebut.

³⁵ Hari Sutra Disemadi, Suryasan Lau, *Bezitter Yang Memiliki Niat Jujur dalam Memperoleh Kebebasan Kepemilikan Tanah Melalui Verjaring yang Serakah*, Jurnal Jatiswara, Vol. 36, No. 2, 2021, h.89.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*, h.93.

³⁸ Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah", Jurnal Hukum IAIN Tulungagung, Vol. 2, No. 1, 2014, h.136.

³⁹ *Ibid.*, h.137.

⁴⁰ *Ibid.*, h.139.

Upaya Penyelesaian Sengketa Ketika Terjadi Antara Penjual Dan Pembeli Tanah Yang Akta Jual Belinya Tidak Didaftarkan Ke Kantor Pertanahan

Dasar perbuatan hukum jual beli adalah hukum perjanjian atau perikatan yang ketentuannya ada pada KUHPdata. Alasan pedoman ini ditujukan pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Keseluruhan yang menyatakan bahwa para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Pemahaman terjadi secara sah dan sesuai dengan pedoman yang berlaku (Pasal 1338 Kitab Undang-undang Keseluruhan), lebih jauh lagi, hal ini menyimpulkan bahwa rencana yang dibuat oleh individu yang terlibat erat memiliki kekuatan yang sama sebagai pedoman. Hal ini tercermin dari adanya standar yang signifikan dalam pengaturan perjanjian, khususnya aturan konsensualisme atau konsensus, dan itu berarti bahwa kesepakatan yang dibuat oleh pertemuan-pertemuan itu menjadi peraturan bagi pertemuan-pertemuan tersebut, sehingga menimbulkan keistimewaan dan komitmen bagi pertemuan-pertemuan yang masuk ke dalam pengaturan tersebut.⁴¹ Selanjutnya pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemahaman tersebut diberi kesempatan untuk membuat hal-hal yang disusun sesuai dengan poin dan sasaran tertentu. Dengan demikian diharapkan dalam undang-undang tersebut mengarahkan hukum kesepakatan agar tidak menghalangi syarat-syarat yang nantinya akan menjadi pemahaman bersama. Waktu dan cakupan yang ditentukan suatu perjanjian merupakan murni atas dasar keinginan para pihak yang bersangkutan. Jadi makna perjanjian yang dibuat tersebut harus dijalankan sebagaimana halnya para pihak yang bersangkutan melaksanakan undang-undang, apabila salah satu pihak ada yang mengingkari, maka akan dikenakan sanksi.⁴²

Dasar pemikiran mengenai demonstrasi sah atas perdagangan tanah pada hakikatnya setara dengan gagasan peraturan bersama dimana harus ada kesepakatan lebih awal di antara para pihak yang berkumpul. Namun setelah adanya UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Wilayah, pengaturan sahnya jual beli tanah cukup tidak ada kesepakatan, melainkan ada komitmen untuk mendaftarkan demonstrasi sah jual beli tersebut kepada pihak yang berwenang. Kantor Pertanahan Umum atau Kantor Pertanahan terdekat, dimana terlebih dahulu harus dibuat akta penawaran. dibeli oleh PPAT.⁴³ Hal ini merupakan tanda dari Pasal 19 UUPA dan Pasal 37 PP No. 24/1997 yang pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan terdekat dengan akta PPAT. Namun, melihat kenyataan jual beli yang dilakukan di masyarakat, tidak jarang masih ditemui jual beli tanpa akta PPAT yang kebanyakan masih menggunakan kwitansi sebagai bukti jual beli oleh para pihak. Jadi dengan demikian, transaksi dan pembelian tanah tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan terdekat. Dengan hal ini, maka membuka peluang besar timbulnya sengketa hak atas tanah dikemudian hari, karena pihak penjual sewaktu-waktu dapat wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak mengakui kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah.⁴⁴

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Kantor Pertanahan melalui Pedoman ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pengurusan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permasalahan pertanahan dapat diselesaikan melalui intervensi pada Dinas ATR/Kantor Pertanahan Umum. sebagai Kantor Pertanahan setempat. Penyelesaian perdebatan jual beli tanah tanpa akta PPAT dapat diselesaikan dengan menyebutkan persetujuan Pengadilan Negeri dalam rangka pembuktian

⁴¹ Dhira Utari Umar, 2020, Penggunaan Standar Konsensualisme dalam Kesepakatan Transaksi dan Pembelian dari Sudut Pandang Peraturan Umum, Jurnal Lex Privatum, Vol. 8 (1). h. 130.

⁴² Ibid, h. 137.

⁴³ Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Sah Perpindahan Kebebasan Tanah Melalui Perdagangan Mengingat Undang-undang Tidak Resmi Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pencatatan Daerah", Jurnal Lex Privatum, Vol. 5, No. 4, 2017, h. 115.

⁴⁴ Ibid, h. 119.

kuitansi jual beli tanah yang dilengkapi dengan musyawarah, maka pembeli mencatat tuntutan terhadap pedagang tersebut kepada Pengadilan Negeri dengan petitum yang menyatakan bukti sah terjadinya jual beli yang melanggar hukum itu. diselesaikan oleh dealer dan pembeli. Keputusan seorang hakim untuk menyelesaikan suatu perselisihan bukan berarti keputusan itu dapat langsung dilaksanakan.⁴⁵ Keputusan dari hakim dapat dijalankan apabila memiliki kekuatan hukum yang tetap. Kekuasaan sah yang bertahan lama yang dimaksud adalah pilihan penguasa yang ditunjuk yang menurut peraturan tidak lagi mempunyai potensi untuk melakukan kegiatan yang sah. Dalam hal pilihan juri belum terbuka, mereka dapat menggunakan aktivitas yang sah untuk menggugat pilihan tersebut, misalnya mereka dapat menggunakan aktivitas yang sah untuk dilakukan.⁴⁶

Ada dua standar niat murni, yaitu niat murni emosional dan niat jujur objektif. Karena batasan yang ditetapkan oleh undang-undang merupakan ukuran standar kepatutan dan kesusilaan, maka itikad baik tidak dapat diukur karena bersifat subyektif atau relatif. Niat murni bersifat adil, yakni dengan melihat kebenaran pemahamannya, misalnya dari struktur, teknik pembuatan, dan bahan-bahan dalam penyusunannya. Hakim memberikan proporsi niat yang benar-benar murni dalam suatu pengaturan untuk kesempatan pemeriksaan dan untuk melihat terlepas dari apakah suatu pemahaman dilakukan dengan ikhlas, yang akan diwujudkan dalam pilihannya.⁴⁷ Dalam setiap persetujuan dengan harapan agar setiap pengaturan yang telah dibuat dan disepakati bersama dalam pertemuan-pertemuan hendaknya diselesaikan dengan ikhlas, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Administratif Umum yang menyatakan bahwa segala rencana harus dilaksanakan dengan harapan yang tulus. Dalam pandangan pasal ini, cenderung beralasan bahwa niat yang murni sepenuhnya menjadi alasan untuk melaksanakan pemahaman tersebut.⁴⁸ Saat mengupayakan atau melaksanakan suatu kesepakatan, pertemuan-pertemuan tersebut harus fokus pada standar niat yang benar-benar jujur, atau setidaknya, dalam melaksanakan kesepakatan, mereka harus fokus pada standar ketaatan dan kehormatan, Berkenaan dengan pelaksanaan pedoman niat jujur sepenuhnya yang erat kaitannya dengan keabsahan, Hal ini juga tergambar pada Pasal 1339 KUHAP yang menyatakan bahwa suatu pemahaman tidak sekedar membatasi hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian, namun di sisi lain bersifat membatasi bagi semua hal yang sesuai dengan gagasan pemahaman yang diharapkan oleh kepantasan, adat istiadat, dan peraturan.⁴⁹

Konsep Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Sebagaimana tampak dalam pengaturan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Umum, yang dimaksud dengan jual beli adalah: "Suatu pemahaman yang dengannya salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan keistimewaan suatu barang dan pihak yang lain menanggung biaya-biaya yang dapat diandalkan."⁵⁰ Oleh karena itu, jual beli dan pengamanan tanah dianggap telah terjadi padahal tanah tersebut belum diserahkan atau biayanya belum dibayar, sehingga terdapat pemahaman yang khas mengenai jual beli tersebut. Dalam jual beli dan perolehan tanah, hak istimewa pedagang telah berpindah kepada pembeli, namun untuk mengalihkan kebebasan tersebut, masih ada kegiatan sah

⁴⁵ *Ibid*, h. 124.

⁴⁶ Jessica D, Silviana A, "Penyelesaian Persoalan Kebebasan Milik yang Berhubungan dengan Penguasaan Luas Bangunan Analisis Kontekstual Pilihan Pengadilan Semarang", *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 9, No. 1, 2023, h. 89.

⁴⁷ *Ibid*, h. 93.

⁴⁸ *Ibid*, h. 98.

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000, h. 235.

⁵⁰ Giovanni Rondonuwu, *op.cit.* h.117.

lainnya yang diharapkan yaitu pengangkutan.⁵¹ Dalam pengertian sahnya pertukaran kemerdekaan dapat disebut dengan *Juridische turning* (menyerahkan menurut peraturan) yang harus diselesaikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pemindahan Nama berdasarkan Amanat Pemindahan Nama *Staatsblad* Nomor 27 Tahun 1834, adapun yang dimaksud dengan pertukaran kemerdekaan adalah: menawarkan dan membeli dalam Peraturan Standar adalah demonstrasi sah atas perpindahan hak istimewa dalam uang sungguhan. . Perdagangan tanah dalam peraturan perundang-undangan merupakan suatu demonstrasi sah atas keistimewaan pindahan kawasan dengan cicilan biaya secara bersamaan dalam bentuk uang sungguhan.⁵² Maka dengan penyerahan tanah itu kepada pembeli dan ditindaklanjuti biayanya kepada saudagar ketika jual beli itu dilakukan, maka transaksi dan pembelian tersebut selesai karena pihak pembeli telah menjadi pemegang kebebasan yang baru. Setelah permohonan UUPA diberikan, makna perdagangan tanah pada saat ini tidak dipahami sebagaimana tertuang dalam kerangka pemikiran Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Indonesia. Apabila tanah itu diperjualbelikan, maka hak istimewa atas tanah itu berpindah kepada pembeli apabila pedagang menyerahkan tanah itu dan pembeli menanggung biayanya. Demonstrasi sah atas kebebasan bergerak ini adalah uang, jelas dan tulus.⁵³

Pembaruan Hukum Jual Beli Tanah Yang Akta Jual Belinya Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan

Akta jual beli adalah suatu catatan yang memperlihatkan perdagangan hak istimewa tanah dari pemilik sebagai perantara kepada pembeli sebagai pemilik baru. Secara fundamental, jual beli dan pembebasan tanah sudah *clear and money*, artinya selesai sebelum PPAT dan biayanya sudah lunas. Yang dilakukan PPAT sebelum jual beli selesai adalah melihat keinginan hak keistimewaan tanah yang ditentukan untuk menjamin hal tersebut tanah tersebut tidak dipermasalahkan secara sah, tidak dipertanggungjawabkan, atau tidak disita oleh ahlinya.⁵⁴ Maraknya permasalahan hukum atas tanah bermula dari adanya sungut-sungut dari salah satu perkumpulan (perorangan atau substansi yang sah) yang mengandung perbedaan pendapat memastikan bahwa dan permintaan keistimewaan atas tanah sehubungan dengan status, kebutuhan dan kepemilikan tanah dengan harapan memperoleh tujuan yang otoritatif sesuai dengan pengaturan tanah. pedoman yang relevan. Pembetulan sebenarnya di balik tujuan definitif perdebatan adalah bahwa ada pihak yang mempunyai hak (kebutuhan) lebih banyak dibandingkan pihak lain atas tanah yang diperebutkan, dengan cara ini pertanyaan sah yang menjadi tujuan perdebatan bergantung pada gagasan bahwa isu tersebut sedang diperebutkan. diangkat dan siklus tersebut akan memerlukan tahapan tertentu sebelum suatu tujuan tercapai. pilihan. Adapun teknik dan cara penyelesaian perselisihan yang sah mengenai pertanahan belum dikelola dengan baik, misalnya instrumen pengajuan hak atas tanah, sehingga tujuan perkara belum dilakukan dengan menggunakan rancangan penyelesaian yang seragam karena adanya beberapa pertemuan..⁵⁵

Dalam hal terjadi jual beli tanah, membawa perkara ke pengadilan, sebelum menyerahkan suatu pilihan, hakim harus melalui tiga tahap secara bertahap, yaitu penggabungan, kualifikasi, dan kemudian disusun kembali sehingga pilihan yang diberikan oleh hakim dapat memikirkan apakah suatu peristiwa itu sah atau menentukan hukum.

⁵¹ *Ibid.* h. 119.

⁵² Asha Azela, Nynda Fatmawati, "Jual Beli Sebagian Tanah Yang Dijamin Ke Bank", *Jurnal Hukum*, Vol. 20, No. 2, 2023, h.582.

⁵³ *Ibid.* h. 585.

⁵⁴ Fajar, Sihabudin, 2019, *Jaminan Sah Bagi Pembeli Terhadap Kebebasan Area Perdagangan Dalam Penanganan yang terjadi.*, Vol. 1, No. 1, h. 17.

⁵⁵ *Ibid.* h. 19.

Menegaskan berarti melihat, mengakui atau menegaskan bahwa peristiwa yang disodorkan kepadanya telah terjadi.⁵⁶ Untuk mendatangi pihak yang berwenang, pejabat yang ditunjuk harus mempunyai keyakinan Sehingga para ahli tidak sekedar berspekulasi atau gegabah mengenai peristiwa yang dimaksud, pejabat yang ditunjuk harus menegaskan dengan bukti-bukti yang ada untuk memperoleh kepastian mengenai peristiwa yang diusulkan. Hal selanjutnya yang perlu dilakukan adalah mengkualifikasi kejadian tersebut setelah hakim memastikannya. Kapasitas berarti mensurvei peristiwa-peristiwa yang benar-benar dianggap telah terjadi, dengan mempertimbangkan hubungan sah antara peristiwa-peristiwa tersebut. Pada akhirnya, temukan hukum untuk peristiwa-peristiwa yang telah dikendalikan. Tahap terakhir setelah menyusun dan mengkualifikasi acara, juri harus membuat atau memberikan konstitusi. Hal ini menandakan bahwa hakim akan melaksanakan keadilan dan menentukan hukum atas nama orang yang bersangkutan.⁵⁷

Apabila para pelaku jual beli tanah belum mempunyai akta jual beli sehubungan dengan penyesuaian nama surat keterangan tanah, maka perkara itu akan diselesaikan sesuai dengan ikatannya dengan mempertimbangkan pedoman hukum yang penting. Pengadilan mungkin tidak membuat pedoman melainkan hanya mencari dan menyatakan adanya aturan yang sah. Permohonan sertifikat hak atas tanah dapat didasarkan pada keputusan hakim mengenai pembuatan akta jual beli, namun hal ini tergantung pada isi keputusan tersebut. Apabila permasalahan yang menjadi pilihan menyetujui terjadinya kesepakatan dan pembelian, maka pilihan pengadilan tersebut dapat dijadikan inspirasi untuk menyatakan dukungan tanah. Batasan pilihan pengadilan adalah membantu proses jual beli tanah yang mempunyai kemampuan, misalnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. karena akta PPAT dan putusan pengadilan merupakan bukti yang sah bahwa telah terjadi jual beli tanah.⁵⁸

Dalam upaya menentukan persoalan pertanahan, hendaknya diusahakan untuk memanfaatkan jalur pertukaran yang paling ideal, sehingga dapat dicapai kesepakatan yang saling menguntungkan antar pihak yang mengajukan pertanyaan. Intervensi adalah proses penetapan tujuan yang lebih cepat, lebih murah, dan juga dapat memberikan akses yang lebih besar terhadap keadilan bagi pihak-pihak yang sedang mencari metode untuk menyelesaikan pembicaraan yang layak dan memberikan rasa keadilan.⁵⁹ Mengkoordinasikan interseksi ke dalam prosedur pengadilan dapat menjadi instrumen yang sangat berguna dalam mengalahkan persoalan kelebihan perkara di pengadilan dan penguatan lebih lanjut dan meningkatkan kemampuan landasan non-hukum dalam menyelesaikan permasalahan meskipun prosedur pengadilan bersifat adjudikatif (memilih).⁶⁰ Individu yang (merasa) telah disakiti oleh orang lain dan perlu mendapatkan kembali kebebasannya, hendaknya berupaya melalui metodologi material, baik melalui penuntutan (pengadilan) maupun tujuan debat elektif (Elective Question Goal/ADR) dan tidak boleh mengambil kendali atas otoritas yang ditunjuk (eigerichting).⁶¹ Di pengadilan, inti perkara dimulai dengan pencatatan suatu perkara ke pengadilan yang mampu. Penyelesaian permasalahan hukum melalui pengadilan diselesaikan dalam 3 tahap. Tahapan mendasarnya adalah mulai dari pencatatan klaim hingga reaksi yang sah. Tahap penjaminan dimulai dari pembuktian hingga pemilihan, dan tahap pelaksanaan merupakan pelaksanaan pilihan. Masing-masing tahapan ini umumnya memerlukan investasi yang panjang, mahal, dan merupakan teknik yang sangat berbelit-

⁵⁶ *Ibid*, h. 21.

⁵⁷ Bambang Eko Muljono, 2021, *Jaminan Sah bagi Dealer Terhadap Pembeli yang Gagal Bayar dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal Independent, Vol. 4, No. 2, h. 43.

⁵⁸ *Ibid*, h. 47.

⁵⁹ *Ibid*, 52.

⁶⁰ Reksodiputro, Mardjono, *Penetapan Sah Sasaran dan Soal Pilihan, Hasil Eksplorasi diperkenalkan pada kelas umum mengundang pemanfaatan Regulasi pada Periode 2000*, Semarang-13 Agustus 1996.

⁶¹ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi hukum Perikatan*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 2001. h. 28.

belit.⁶² Suatu pilihan memperoleh kekuatan hukum positif atau jangka panjang (krach van gewijsde) jika saat ini tidak ada pengobatan sah standar yang tersedia. Yang termasuk pengobatan adat yang sah adalah perlawanan, daya pikat dan kasasi. Dengan memperoleh kewenangan hukum tertentu, keputusan tersebut saat ini tidak dapat diubah, bahkan oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecuali dengan penyelesaian sah tertentu, terutama permintaan sopan dan penolakan dari pihak luar. Pasal 1917 bagian 1 Kitab Undang-undang Umum menyatakan bahwa kekuasaan yang membatasi suatu pilihan dibatasi pada topik pilihan (onderwerp van het vonnis)⁶³. Kekuatan pembatas dari pilihan tersebut tidak mengecualikan kesimpulan-kesimpulan sehubungan dengan kejadian-kejadian. Dengan asumsi pejabat yang ditunjuk dalam suatu keputusan telah menetapkan suatu peristiwa tertentu berdasarkan bukti-bukti yang spesifik, maka dalam pertanyaan lain peristiwa itu tetap dapat dipertanyakan. Dalam hal memindahkan kebebasan atas sebidang tanah yang statusnya belum terjamin dalam proses jual beli, maka kekuasaan yang sah ikut serta di dalamnya adalah Sahnya suatu transaksi dan perolehan hak atas tanah, hal demikian ditegaskan dengan alasan bahwa transaksi dan pembelian tersebut telah memenuhi semua kebutuhan.⁶⁴ Sementara itu, tanah tersebut belum memiliki surat wasiat substansial dari PPAT. Jadi di sini PPAT mempunyai tugas besar untuk memberikan persetujuan sah kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perdagangan tersebut. Untuk itu, PPAT harus memperhatikan standar kewaspadaan ketika memindahkan kawasan yang statusnya belum tersertifikasi. Hal ini penting karena akan mencegah terjadinya permasalahan yang mungkin terjadi di kemudian hari. Biasanya yang terjadi pada penanganan yang belum mendapat persetujuan kewenangan dari PPAT adalah umumnya tidak terlibat atau dalam hal ini hanya fokus pada data dan bukti tertulis yang dimiliki oleh pihak-pihak yang diperlukan tanpa menegaskan kembali. Masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dalam berdagang dan harus selalu mendaftarkan harta bendanya untuk menghindari perselisihan mengenai tanggung jawab atas objek tanah. Hendaknya pemerintah bekerjasama dengan daerah dalam memberikan pengetahuan mengenai pengaturan dan pemberian izin yang tepat dalam pelaksanaan perdagangan agar tidak menimbulkan permasalahan, misalnya permasalahan pertukaran dagang tanah yang statusnya belum mempunyai hak. dukungan otoritas. Dipercaya bahwa pelaksanaan perdagangan atau pertukaran kebebasan atas sebidang tanah tertentu akan dilakukan sesuai dengan pedoman yang ada atau yang berlaku secara resmi.

KESIMPULAN

Tujuan yang dapat diambil dari percakapan bagian-bagian yang lalu adalah sebagai berikut: Kepastian yang sah mengenai para pembeli tanah yang akta jual belinya tidak dicatatkan secara sah pada kantor pertanahan, belum menjadi pemilik tanah sampai kedudukannya cukup besar untuk menunjukkan kepemilikan, dalam hal terjadi pertukaran kebebasan atas tanah tersebut. tanah tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hasil yang sah dari kesepakatan dan perolehan staf terdaftar ini adalah penyesuaian terhadap pernyataan yuridis. Berdasarkan penelitian ini, tanah yang dipertukarkan namun belum mempunyai deklarasi, tidak mempunyai status sah, kecuali jika teknisnya telah dilakukan mengingat keperluan-keperluan yang disebutkan di atas, tergantung pada materi peraturan dan pedomannya, sehingga kedudukan hukum terhadap tanah yang akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan tidaklah sah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Upaya penyelesaian sengketa ketika terjadi antara penjual dan pembeli tanah yang

⁶² Reksodiputro, Mardjono, *Resolution Legal Institution and Alternative Dispute*, op.cit.

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1999, h. 48.

⁶⁴ *Ibid*, h. 56.

akta jual belinya tidak didaftarkan ke kantor pertanahan adalah, dapat dilaksanakan oleh pihak pembeli untuk dapat memiliki kepastian hukum yaitu dengan cara meminta pengesahan dengan membuat gugatan kepada Pengadilan Negeri, Sehingga pemahaman tersebut kemudian dapat dijadikan motivasi untuk mendaftarkan perdagangan hak istimewa tanah pada Kantor Pertanahan setempat, sehingga memberikan keyakinan yang sah kepada pihak yang dirugikan sebagai pemilik tanah tersebut. Dengan pilihan penegasan dari Pengadilan Daerah, maka selanjutnya para pihak membuat akta jual beli ke PPAT dengan berdasarkan bukti kwitansi jual beli dan Akibat pilihan persetujuan pengadilan juga dijadikan syarat untuk mendaftarkan perdagangan hak atas tanah berdasarkan wasiat dari pedagang kepada pembeli..

Mengingat tujuan yang dirujuk di atas, kami dapat memberikan gagasan berikut: Untuk mengontrol dan memonitor status tanah dan hak kepemilikan atas tanah, serta kepastian hukumnya, perlu menambahkan aturan atau pasal yang mengatur terkait pemeliharaan dan *update* data setelah dilakukannya pendaftaran tanah, dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 yang hanya menerangkan pengertian dari Pendaftaran Tanah saja dalam Pengertian Umum di poin nomor 9. Kalimat berkesinambungan dan teratur dalam pengertian pendaftaran tanah tersebut perlu adanya penjelasan terkait waktu yang jelas, bisa dilaksanakan satu Minggu sekali, bahkan setiap hari sekalipun. Sebelum adanya sengketa yang terjadi, di awal perlu adanya peningkatan tindakan preventif yang wajib dilakukan oleh para PPAT sebelum menerima pengajuan pembuatan akta tanah oleh para pihak. Tindakan preventif yang dimaksud Artinya, PPAT harus lebih berhati-hati dan hati-hati dalam membaca catatan yang disampaikan dalam pertemuan tersebut. Kepada pihak pembeli agar lebih berhati-hati, hati-hati dan cari tahu tentang sistem pertukaran provinsi agar dilengkapi dengan akta PPAT seperti yang tertuang dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dan segera melakukan perpindahan nama atau pendaftaran hak istimewa pada kantor pertanahan terdekat. Hal ini untuk mencegah terjadinya permasalahan pertanahan mulai saat ini dan Hal ini sangat merugikan pihak pembeli karena tidak dapat mendaftarkan hak tukar menukar hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan terdekat untuk memperoleh kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata Saleh, 1980, *Pengertian Peraturan Baku Sesuai dengan Peraturan Pokok Agraria*, Bandung.
- Alexander Birehina Thomas, "Hasil Sah dari Hak Istimewa Perdagangan Atas Tanah Yang Dijamin Masyarakat Miskin Di Kantor Pertanahan Rezim Buleleng", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 4, No. 3, 2019
- Ali Ahmad, 1996, *Mengungkap Selubung Regulasi, Tinjauan Filsafat dan Humanistik*, Jakarta: Chandra Pratama.
- Ali Chaidir, 2008, *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria*, jilid 3, Bandung: Bina Cipta, Jakarta.
- Al-Rashid Harun, 1986 *Tinjauan Area Perdagangan (Mengikuti Pedoman)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Angreni, Ni Kadek Ditha, "Keabsahan Wilayah Perdagangan Dalam Pandangan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 9, 2018
- Anshori Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Apriani, Desi, "Jaminan Sah dan Jaminan Sah dalam Kerangka Pendistribusian Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5 No. 2, Maret 2021

- Asufie, Khairunnisa Noor, "Jaminan yang Sah bagi Akuntan Publik dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris Mengingat Hipotesis Ekuilibrium Berbasis Ekuitas", *Jolsic*, Vol. 9, No. 2, 2021
- Ayu Fina, Lita Tyesta, Anggita Doramia, "Hasil Sah dari Pelibatan Kerangka Distribusi Negatif dengan Komponen Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang", *Jurnal Universitas Diponegoro*, Vol. 13, No.2, 2020
- Azizah, Nur, "Jaminan Sah Bagi Pembeli Dengan Tulus dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Rahasia", *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, No. 1, Juni 2023
- Bambang Eko Muljono, "Jaminan Sah bagi Dealer Terhadap Pembeli yang Gagal Bayar dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Jurnal Independent*, Vol. 4, No. 2, 2021
- Budiono, Arief, " Hipotesis Utilitarianisme dan Asuransi Sah Kawasan Pertanian dari Transformasi", Vol. 9, No. 1, 2019
- D Jessica, Silviana A, "Penyelesaian Persoalan Kebebasan Milik yang Berhubungan dengan Penguasaan Luas Bangunan Analisis Kontekstual Pilihan Pengadilan Semarang", *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 9, No. 1, 2023
- Dwi Yoga Prasantha Made, 2013, *Jaminan Sah atas Kebebasan Berpindah Area melalui Kesepakatan dan Pembelian Rahasia*, Mataram: Universitas Mataram.
- Efendi A'an & Dyah Ochtorina Susanti, 2021, *Ilmu Hukum*, Prenadamedia Group.
- Effendie Bachtiar, 1980, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Aturan Eksekusinya*, Padang: Universitas Andalas
- Ermasyanti, "Wewenang Penguasa Pembuatan Akta Daerah dalam Perputaran Perdagangan Tanah", *Keadilan Progresif*, Vol. 3, No. 1, Maret 2012
- Fajar, Sihabudin, "Jaminan Sah Bagi Pembeli Terhadap Keistimewaan Area Perdagangan Di Bawah Tangan", Vol. 1, No. 1, 2019
- Gazali Djoni S, dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ghazali Kurnia, 2013, *Metode Sederhana untuk mengawasi Otentikasi Area*, Jakarta: Kata Pena.
- Gusti Agung Putri I, I Nyoman Darmadha, I Wayan Novy, ""Disiplin Yang Sah Bagi Pemegang Upeti Kepemilikan Mengingat Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Daerah", *Jurnal Universitas Udayana*, Kertha Semaya, Vol. 8, No. 3, 2020
- Gusti Ayu I, Ratna Artha, Ketut Sudatmaka, "Konsekuensi Yuridis Perdagangan Tanah Standar Melalui Pengaturan Rahasia Dilihat dari Peraturan Pokok Agraria", *Jurnal Komunitas Yustitia Universitas Pendidikan Ganesha*, Vol. 1, No. 1, 2018
- H. S., Salim, 2011, *Rencana Kontrak dan Reminder of Finding Out (MoU)*, Cet. 5, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadikusuma Hilman, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadisiswati Indri, "Kepastian Sah dan Jaminan Sah Atas Keistimewaan Tanah", *Jurnal Hukum IAIN Tulungagung*, Vol. 2, No. 1. 2014
- Halrsono Budi (Jilid I), 2003, *Pedoman Agraria Indonesia: Sejarah Kemajuan Pedoman Esensial Agraria, Substansi dan Eksekusinya*, Jakarta: Djambatan.
- Hanitijo Soemitro Ronny, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Rinneka Cipta.
- Hermit Herman, 2004 *Petunjuk langkah demi langkah untuk Mendapatkan Deklarasi Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemerintah Teritorial*, Bandung: Mandar Maju.
- Ibrahim Jhony, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Malang: Cetakan II, Banyumedia Publishing.
- Isnaeni Moch, 2016 *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: Revka Petra Media.
- Isnaeni, Moch, "Kebebasan Kontrak sebagai Organisasi Penjaminan dalam Sistem yang Sah di Indonesia", Edisi V, 1996

- Istanti, "Akibat Sah dari Akta Penawaran dan Pengambilalihan Tanah dihadapan PPAT yang Tidak Dibuat Sesuai Tata Cara Pembuatan Akta PPAT", Jurnal Akta, Vol. 4, No. 2, Juni 2017
- Izzudin Muhammad, 2023 Elemen Keamanan yang Sah bagi Anak Muda Dikandung secara tidak sah, Indramayu: Penerbit Adab.
- Kemara, I Made Erwan, "Kewajiban Sah Pejabat Hukum Berkenaan dengan Akta Penawaran dan Pengambilalihan Hak Istimewa Kepemilikan di Darat yang Dibuatnya dengan memperhatikan Peraturan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Tempat Akuntan Publik", Kertha Semaya, Vol. 1, No. 9, September 2013
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Staatblad Tahun 1987, Nomor 23
- Krismantoro, Damianus, "Sejarah dan Perbaikan Peraturan Agraria di Indonesia dalam Memberikan Pemerataan Kepada Masyarakat", International Journal of Demos, Vol. 4 No. 2, Juni 2022
- Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta Mochtar, 2000, Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Bandung.
- L. Tanya Bernard, 2006, Teori Hukum; Strategi Terbit Manusia Lintas Ruang dan Generasi, Surabaya: Kita.
- Lestario Arie, Erlina, "Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Sertifikasi Sah kepada Pemilik Peluang Tanah yang Bonafik di Indonesia", Jurnal Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, Vol. 1, No. 1, 2022
- M. Manulang Fernando, 2007, Menggapai Hukum Berkeadilan, Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomy Nilai, Jakarta: Kompas.
- Mahmud Marzuki Peter, 2006, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mahmud Marzuki Peter, 2015, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Manthovani, Reda, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", Buku Harian Ahli Regulasi (Regulasi dan Bantuan Pemerintah), Vol. 2, No. 2, 2017
- Manuaba, Paramaningrat, Ida Bagus, "Standar Kepedulian Notaris dalam Pembuatan Akta Sah", Jurnal Acta Comitas, Vol. 1, 59-74, 2018
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta.
- Masengie, Christy, "Pengujian Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Sebagai Syarat Kebebasan Berpindah Daerah Mengingat PP Nomor 24 Tahun 1997", Lex Administratum, Vol. 5, No. 9, November 2017
- Melky Purba, J. E., "Analisis Hukum Keabsahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", Jurnal Universitas Pancabudi, 2023
- Mudjiono, "Tujuan Permasalahan Tanah Pilihan di Indonesia Melalui Menghidupkan Kembali Kemampuan Badan Hukum", Jurnal Hukum, Vol. 14, No. 3, 2007
- Muljono, Bambang Eko, "Jaminan Sah Bagi Para Pedagang Terhadap Pembeli Yang Gagal Bayar Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", Jurnal Independent, Vol. 4, No. 2, 2016
- Munfarid, Husnul, ""Akibat Hukum Perdagangan Tanah Tidak Dilakukan Dalam Kerangka Pikiran PPAT tentang Siklus Pendaftaran dan Pemindahan Tanah", Kumpulan Jurnal Mahasiswa, Sarjana Ilmu Hukum, Juli 2014
- Nawawi Arief Barda, 2001, Strategi Penanggulangan Pemolisian dan Pelanggaran, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nur Wahyudi Mohamad, "Teori Kontrak Sosial", Jurnal Studi Islam, Vol.4, No.2, 2022
- Nyoman Guntur I Gusti, 2014, Pendaftaran Tanah, Pelayanan Usaha Agraria dan Penyiapan Tata Ruang/Sekolah Pertanahan Umum, Yogyakarta.

- Ochtorina Susanti Dyah, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Parlindungan A. P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Mengingat PP No. 24 Tahun 1997)*, Bandung: Mandar Maju.
- Patittingi, Farida, "New Worldview in Regular Assets The board: Getting Native People groups Freedoms." *Hasanuddin Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2020
- Peraturan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Akuntan Publik sebagaimana telah diperbaiki dengan Peraturan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Pejabat Hukum
- Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pedoman Penting Standar Agraria
- Prasetya, Adi Nugroho, ""Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ditinjau dari Realitas Kenyataan Saat Ini dari Peristiwa Pembuatan Akta Jual Beli Daerah (Ujian Pilihan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk)", *Diponegoro Law Journall*, Vol. 5, No. 3, 2016
- Prasetyo Teguh, 2015, *Keadilan Bermartabat Perspektif Teori Hukum*, Bandung: Nusa Media.
- Putra, I Made Handika, "Kebebasan Kepemilikan Perdagangan atas Tanah yang Belum Dikonfirmasi", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 1 No. 3, 2019
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1314/K/Pdt/2017.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 32/PK/Pdt/2018.
- Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 449/Pdt/2020/PT.Smg.
- Rahmaesa, Nasya Agustyna, "Pemahaman Jual Beli Seutuhnya dan Persetujuan Menjual Tanah Sebagai Bentuk Jaminan Yang Sah Bagi Pembeli", *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9, No. 6, 2022
- Rato Dominikus, 2010 *Filsafat Hukum; Mencari dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Rondonuwu Giovanni, "Keyakinan Sah atas Pemindahan Hak Istimewa Tanah Melalui Perdagangan Berdasarkan Undang-undang Tidak Resmi Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Daerah", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 5, No. 4, 2017
- Rosandi, Baiq Henni Paramita, "Hasil Sah dari Kebebasan Wilayah Perdagangan yang Didaftarkan oleh Orang Miskin", *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)*, Vol. 4, No. 3, 2016: Hukum yang Berkeadilan
- S. Sinaga, 2008, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Jakarta: Pustaka Sustra.
- Saleh, Arifin, "Kehati-hatian Masyarakat Sah Hukum di Kawasan Perdagangan dengan Akta PPAT di Kota Binjali", *Jurnal Mercatoria*, Vol. 7, No. 1, Juni 2014
- Satino, Mulyadi, "Menyelesaikan Pertanyaan tentang Tanggung Jawab dengan Deklarasi Berbeda", *Jurnal Yuridis*, Vol. 6, No. 1, 2019
- Setiawan Maniwu Allan, Roy V, Karamoy, Marthin Doodoh, "Kekuatan Bukti Deklarasi Kemerdekaan Tanah Mengingat UU Tidak Resmi Nomor 18 Tahun 2021", *Jurnal Universitas Sam Ratulangi*, 2023
- Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004
- Sidharta Arief, 2006, *Hukum dan Logika*, Bandung.
- Silviana, Ana, "Mengetahui Makna Akta Jual Beli (AJB) dalam Pertukaran Kebebasan Berpindah Tanah Akibat Jual Beli Tanah", *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 2, November 2020
- Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jua Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro, 2009
- Susilawati, "Jaminan Keyakinan dan Keamanan Sah Bagi Pemegang Hak Istimewa Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 07, No. 01, 2022

- Sutedi Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutra Disemadi Hari, Suryasan Lau, "Bezitter Yang Memiliki Niat Murni Mendapatkan Hak Kepemilikan Atas Tanah Melalui Greedy Verjaring", *Jurnal Jatiswara*, Vol. 36, No. 2, 2021
- Tri Setiawan Asta, "Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana, Persoalan Sahnya Wilayah Perdagangan Di Bawah Tanah di Daerah Imigrasi", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 4, No. 1, 2021
- Umaaya, Fitri Ubaidillah, "Kewenangan Penguasa Membuat Akta Daerah dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Lex Privatum*, Vol. 7, No. 6, Juli - September 2019
- Undang-undang Tidak Resmi Nomor 18 Tahun 2021 tentang Kebebasan Pengurus, Keistimewaan Tanah, Pembiayaan, dan Pendaftaran Tanah
- Undang-undang tidak resmi Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Daerah
- Usman Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.