



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i6>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/Pn Mjl)

M Ibnu Febrian¹, Yuniar Rahmatiar², Muhamad Abas³, Suyono Sanjaya⁴

¹Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan karawang, Jawa Barat, Indonesia, hk21.m.febrian@mhs.ubpkarawang.ac.id

²Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan karawang, Jawa Barat, Indonesia, yuniar@ubpkarawang.ac.id

³Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan karawang, Jawa Barat, Indonesia, muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id

⁴Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan karawang, Jawa Barat, Indonesia, suyonosanjaya09@gmail.com

Corresponding Author: hk21.m.febrian@mhs.ubpkarawang.ac.id

Abstract: *The issue of transferring land rights without the direct involvement of the certificate owner often becomes a common legal problem in the community, especially in informal sales or transactions conducted outside official procedures. This study aims to examine the mechanism of land rights transfer in situations where the certificate owner is not present, as well as to analyze the legal considerations of the panel of judges in case Number 11/Pdt.G/2024/PN Mjl at the Majalengka District Court. The research uses a normative juridical approach based on the applicable laws and relevant legal literature. The findings show that filing a lawsuit to the court is a legitimate legal effort to obtain recognition of land rights transfer, particularly when the seller's whereabouts are unknown or they cannot be present. In its decision, the panel of judges determined that the sale and purchase transaction between the plaintiff and the defendant met the legal requirements for a valid agreement. The court also ordered the Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency office to record the name change of the land certificate in the plaintiff's name. This ruling aligns with the principle of legal protection for buyers and is supported by Supreme Court jurisprudence. The study highlights the importance of proper legal procedures in every land transaction to ensure legal certainty and protect ownership rights.*

Keywords: *Land Rights Transfer, Land Certificate, Court Decision, Indonesian Civil Code*

Abstrak: Permasalahan terkait perpindahan hak atas tanah tanpa kehadiran langsung pemilik sertifikat sering kali menjadi persoalan hukum yang banyak ditemui di masyarakat, terutama dalam transaksi jual beli yang bersifat informal atau yang tidak mengikuti prosedur resmi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana mekanisme perpindahan hak atas tanah dalam kondisi di

mana pemilik sertifikat tidak dapat hadir secara langsung, serta menganalisis dasar pertimbangan hukum dari majelis hakim dalam kasus Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl di Pengadilan Negeri Majalengka. Pendekatan yang digunakan bersifat yuridis normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengajuan gugatan ke pengadilan adalah langkah hukum yang sah untuk memperoleh pengakuan atas perpindahan hak tanah, terutama jika pihak penjual tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat hadir. Dalam putusnya, majelis hakim menilai bahwa transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hakim juga memerintahkan Kantor ATR/BPN untuk mencatat perubahan nama pemilik sertifikat atas nama penggugat. Keputusan ini sejalan dengan prinsip perlindungan hukum bagi pembeli dan didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung. Penelitian ini menekankan pentingnya penerapan prosedur hukum yang benar dalam setiap transaksi tanah agar memberikan kepastian hukum serta melindungi hak kepemilikan.

Kata Kunci: Peralihan Hak, Sertifikat Tanah, Putusan Pengadilan, KUHPdata.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan masyarakat karena memiliki fungsi strategis dari sisi sosial, ekonomi, dan hukum. Di tengah keterbatasan lahan yang tersedia, Tanah Juga, diperlukan untuk berbagai kebutuhan, seperti tempat tinggal, kegiatan industri, dan pembangunan infrastruktur. Kondisi ini menyebabkan ketersediaan lahan semakin terbatas dan harganya terus mengalami kenaikan. Ketidakseimbangan antara jumlah lahan yang tersedia dan permintaan masyarakat menimbulkan berbagai permasalahan. Saat ini, Tanah dapat diperoleh dengan melalui alih hak, terutama melalui mekanisme jual beli (Fadhlullah, Nuzul Rahmayani, 2025). Bentuk-bentuk peralihan ini antara lain seperti, Harta bersama, serta penyertaan tanah sebagai aset dalam kegiatan usaha atau perusahaan.

Oleh sebab itu, proses ini harus dilakukan dengan tertib hukum, transparan, dan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku. Dalam sistem pertanahan di Indonesia, berhubungan dengan berbagai bentuk pengalihan hak, dan maupun bentuk lain yang diakui secara hukum, telah diatur secara komprehensif dalam regulasi Hukum yang mengatur UUPA, dan berbagai ketentuan teknis lainnya yang mendukung pelaksanaan hukum pertanahan secara efektif (Anwar susanto, Zaenal Arifin, 2020).

Pada tanggal 24 September 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara resmi dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 dan diketahui luas sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemberlakuan UUPA menjadi tonggak penting dalam pembentukan sistem hukum agraria nasional yang terpadu, menggantikan sistem agraria ganda (dualisme) yang sebelumnya berlaku di Indonesia. Sejak diberlakukannya UUPA, proses jual beli tanah tidak lagi hanya dianggap sebagai bentuk perjanjian biasa sebagaimana tercantum dalam Pasal 1457 jo. 1458 KUHPdata, tetapi telah diakui sebagai tindakan hukum yang mengakibatkan perpindahan hak kepemilikan secara langsung dan dilakukan secara tunai.

Sebagai tindak lanjut dari aturan pokok di bidang agraria, pemerintah menetapkan ketentuan pelaksanaan yang mengatur lebih rinci tentang tata cara pendaftaran tanah. Dalam ketentuan tersebut, dijelaskan transaksi tersebut dibuktikan dengan dokumen resmi, lalu disusun oleh pejabat berwenang, yaitu PPAT. Akta ini berfungsi sebagai bukti yang memiliki kekuatan yuridis dalam menjamin keabsahan Alih hak bersangkutan. Yang dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.

24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

"Perpindahan kepemilikan atas tanah maupun hak milik atas unit rumah susun melalui mekanisme seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan ke dalam perusahaan, atau pemindahan hak akibat lelang hanya bisa dicatatkan secara resmi apabila disertai bukti berupa akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku".

Berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), istilah "agraria" memiliki pengertian yang luas, yaitu meliputi seluruh unsur yang ada di bumi, termasuk tanah, air, dan ruang angkasa. Namun, dalam arti lebih terbatas, agraria secara khusus berkaitan dengan tanah (Suyono Sanjaya, Yuniar Rahmatiar, 2024). UUPA menetapkan pengaturan hak-hak atas tanah serta pemanfaatan ruang. dimaksudkan untuk mendukung terciptanya kehidupan yang lebih sejahtera, adil, dan bahagia bagi seluruh rakyat Indonesia. Aturan ini secara khusus menaruh perhatian pada kepentingan sebagai bagian penting dari masyarakat, dengan harapan mampu mendorong terciptanya struktur sosial yang adil dan masyarakat yang makmur. Di samping itu, UUPA juga memiliki tujuan yang lebih mendasar, yaitu membentuk dasar bagi sistem hukum agraria nasional. Yang dengan adanya dasar hukum tersebut, diharapkan tercipta secara pasti dalam Hukum. serta hal ini, dimiliki masyarakat secara luas, sehingga semua warga negara memperoleh jaminan hukum atas Hak Tanah.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan izin peralihan kepemilikan tanah. Adrian Sutedi menjelaskan bahwa istilah "beralih" merujuk pada perpindahan Kepemilikan. Namun, secara umum, peralihan hak milik bisa berlangsung melalui beberapa cara, seperti penyerahan, warisan, perampasan, pencabutan hak, atau lelang. Ketidakjelasan ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak ada pihak yang dapat secara sah menandatangani peralihan hak. Akibatnya, pembeli kesulitan mendaftarkan tanah tersebut secara resmi, dan situasi ini juga berisiko menimbulkan konflik di kemudian hari serta membuka kemungkinan terjadinya konflik kepemilikan di masa mendatang (Abdur Rohim, Rosyidi Bahar, 2022).

Dalam hal tersebut, dikaitkan sementara dengan keharusan pembeli memenuhi pembayaran sesuai kesepakatan. Pada transaksi tanah, pengalihan hak harus didukung oleh akta resmi yang disusun oleh pejabat berwenang, yaitu PPAT. Akta ini sangat penting karena berfungsi sebagai bukti sah yang menjamin para pihak. Selain itu, dokumen tersebut juga menjadi legalitas yang pasti, sehingga setiap perubahan kepemilikan tercatat dengan jelas dan diakui secara hukum. Dengan adanya akta otentik ini, proses jual beli tanah tidak hanya memenuhi aspek formal, tetapi juga memberikan rasa aman dan kejelasan hak kepemilikan bagi para pihak, sekaligus mendukung tertib administrasi pertanahan yang menjadi dasar penyelenggaraan hukum pertanahan secara efektif (Adrian Sutedi, 2023).

Pejabat yang berwenang memegang peranan vital dalam tata kelola administrasi pertanahan, terutama dalam penyusunan dokumen formal yang menjadi bukti legitimasi setiap perpindahan hak atas tanah maupun hak jaminan. Tanggung jawabnya mencakup memastikan bahwa seluruh transaksi berjalan, melibatkan kehadiran dan kesepakatan dari seluruh yang terkait, serta kelengkapan dokumen yang dibutuhkan. Fungsi ini sangat krusial dalam hal ini mengakibatkan pada legalitas pasti terkait proses transaksi pertanahan tersebut.

Prosedur dan formalitas dalam penyusunan akta otentik merupakan ketentuan hukum yang bersifat mengikat secara mutlak, sehingga setiap langkah dan tata caranya harus dijalankan dengan tepat tanpa ada penyimpangan. Jika terjadi pelanggaran terhadap prosedur tersebut, maka akan berpengaruh pada kekuatan pembuktian dari akta tersebut secara hukum. Kesalahan dalam

pembuatan akta dapat berimplikasi serius, bahkan memungkinkan PPAT yang bersangkutan dipanggil sebagai saksi oleh pihak Kepolisian Republik Indonesia (Polri). Dalam beberapa kasus, hal ini bisa berkembang lebih jauh hingga PPAT ditetapkan sebagai tersangka, bahkan terdakwa. Maka, pejabat umum harus sadar dalam memperlihatkan integritas diri, yakni menjadikan pertimbangan etika sebagai dasar utama dalam menjalankan tanggung jawab profesionalnya (Ahmadiano Saputro, 2024).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang tanggung jawab penting dalam penyusunan dokumen otentik berupa Akta Perjanjian Jual Beli yang selanjutnya diajukan kepada instansi pertanahan yang berwenang, sesuai dengan letak bidang tanah yang menjadi objek transaksi. Akta tersebut berfungsi sebagai bukti legal yang mendasari proses perubahan data kepemilikan dalam sertifikat, yang dikenal sebagai proses balik nama. Keberadaan akta ini memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi, baik penjual maupun pembeli. Dan Transaksi informal ini biasanya hanya didukung oleh bukti pembayaran berupa kwitansi yang dikeluarkan oleh penjual, tanpa adanya akta otentik. Akibatnya, meskipun pembayaran telah dilakukan, kepemilikan tanah belum beralih secara resmi karena proses pendaftaran balik nama di kantor pertanahan tidak dilakukan. Hal ini sering menyebabkan sertifikat tanah tetap tercatat atas nama pemilik lama, sehingga menimbulkan risiko hukum bagi pembeli.

Selain itu, kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya prosedur resmi dalam jual beli tanah juga menjadi faktor utama terjadinya praktik ini. Mereka mungkin menganggap cukup dengan bukti pembayaran sederhana untuk membuktikan kepemilikan, padahal secara hukum hal tersebut tidak cukup untuk mengalihkan hak atas tanah. Kondisi ini membuka peluang terjadinya sengketa di kemudian hari, baik antar para pihak dalam transaksi maupun dengan pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan sosialisasi dan edukasi mengenai prosedur jual beli tanah yang benar serta peran penting PPAT agar transaksi pertanahan berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak (Fadhilullah, Nuzul Rahmayani, 2025).

Banyak kasus menunjukkan bahwa tanah yang telah dijual masih tetap terdaftar atas nama pemilik sebelumnya, sehingga proses jual beli sering kali hanya terbatas pada pembuatan akta informal dengan tanda terima sebagai bukti transaksi. Akibatnya, berbagai permasalahan kepemilikan tanah pun muncul, seperti kesulitan dalam mengubah nama pemilik, penjual yang telah meninggal dunia, atau pembeli yang tidak dapat ditemukan. Contohnya dapat dilihat dalam kasus di Kabupaten Majalengka. Selain itu, perkara yang diputus di Pengadilan tidak selalu berlandaskan KUH Perdata, tetapi juga dapat melibatkan aspek pidana. Dengan demikian, kasus-kasus seperti ini menunjukkan pentingnya edukasi hukum kepada masyarakat mengenai prosedur formal dalam jual beli tanah, serta perlunya peran aktif dari pemerintah dan aparat desa dalam mengarahkan masyarakat agar melakukan apa yang seharusnya sesuai dengan Hukum Positif.

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka penulis merangkum permasalahan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat?
- 2) Bagaimana analisis terhadap putusan pengadilan negeri Majalengka dengan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl?

METODE

Penelitian ini dilaksanakan dengan pendekatan hukum normatif, yakni melalui studi

pustaka terhadap berbagai referensi yang berkaitan erat dengan topik alih kepemilikan tanah (Ahmad Sopian Sauril dkk, 2023). Sumber informasi yang digunakan mencakup dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum utama dan tambahan. Bahan utama terdiri atas regulasi yang bersifat mengikat secara hukum, seperti Pasal 33 ayat (3) dalam Undang-Undang Dasar 1945 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pokok-Pokok Agraria, berikut aturan turunannya yang mengatur pengelolaan dan wewenang negara atas tanah (Ni Luh Aliningsih Sari, 2021).

Sedangkan bahan tambahan berupa pemikiran atau pendapat para ahli hukum yang memberikan penafsiran serta analisis terhadap ketentuan yang berlaku. Seluruh data yang dihimpun dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, dengan cara menyajikan dan menginterpretasikan isi dari bahan hukum secara terstruktur, sehingga diperoleh pemahaman yang lebih dalam tentang konsep penguasaan oleh negara sebagaimana diatur dalam regulasi agraria nasional dan konstitusi Indonesia.

PEMBAHASAN

A) Proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat

Pengalihan kepemilikan tanah di Indonesia pada dasarnya harus dilakukan oleh pihak yang secara sah terdaftar sebagai pemilik, yakni yang namanya tercantum secara resmi dalam sertifikat tanah. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti kuat atas kepemilikan tanah, sesuai dengan ketentuan dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Dalam proses peralihan ini, keterlibatan langsung dan persetujuan eksplisit dari pemilik yang sah menjadi syarat mutlak agar transaksi dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum.

Dalam konteks administrasi pertanahan, penyusunan dokumen resmi yang sah memegang peranan penting untuk kepastian suatu legalitas terhadap pembuktian dalam menghindari kesalahan yang berakibat buruk. Dimana, Proses ini tidak hanya melibatkan verifikasi keabsahan data dan identitas para pihak, tetapi juga pengecekan kelengkapan dokumen yang menjadi dasar legalitas transaksi. Dengan adanya dokumen resmi yang lengkap dan valid terjamin, sehingga risiko sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan.

Selain itu, dokumen ini mengakibatkan Terhadap hukum maupun administratif bersifat memaksa para pihak untuk menaati nya, Misalnya, dalam hal terjadi perselisihan atau klaim pihak ketiga, dokumen yang sah atau hak tanggungan atas objek. Proses ini juga membantu memastikan bahwa seluruh langkah administratif, seperti pendaftaran balik nama dan pencatatan hak tanggungan, dilakukan secara transparan dan akuntabel.

Peran pejabat berwenang dalam memastikan legalitas dan kelengkapan dokumen menjadi landasan penting bagi terciptanya sistem pertanahan yang tertib dan terpercaya. Dengan sistem yang terorganisir dengan baik, dan suatu yang dimiliki, sekaligus mendukung kestabilan dalam memperkuat perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah dan mendorong penggunaan tanah secara bertanggung jawab sesuai dengan fungsi sosial yang diharapkan.

Ketentuan tersebut berlandaskan pada prinsip hukum perdata, khususnya asas hukum terkait kata sepakat berfungsi bahwa suatu kegiatan antara para pihak yang berwenang. Kepemilikan tanah diakui sebagai hak yang paling kuat dan dapat diwariskan secara turun-temurun. Namun, penggunaan hak kepemilikan tersebut tetap harus memperhatikan fungsi sosial tanah bagi masyarakat. Prinsip ini juga ditegaskan dalam peraturan pertanahan yang mengatur bahwa bukti kepemilikan atas tanah hanya dapat diakui jika dokumen resmi catatan sah.

berdasarkan Fungsi sosial tanah menegaskan kepemilikan atas tanah tidak bersifat mutlak untuk kepentingan pribadi semata, melainkan harus digunakan dan dimanfaatkan dengan memperhatikan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat luas. Konsep ini menempatkan tanah dan sebagainya, sehingga pemanfaatannya harus sejalan dengan prinsip keadilan dan keberlanjutan. Dalam praktiknya, hal ini berarti pemilik tanah tidak boleh menggunakan tanahnya secara sewenang-wenang yang merugikan lingkungan, masyarakat sekitar, atau kepentingan umum lainnya.

Prinsip fungsi sosial tanah menjadi salah satu landasan utama bagi negara dalam melakukan pengaturan serta pengendalian terhadap pemanfaatan tanah. Hal ini memungkinkan pemerintah untuk menerapkan berbagai kebijakan seperti distribusi ulang kepemilikan tanah, pembatasan penggunaan tanah tertentu, atau penetapan zona peruntukan, dalam rangka menjaga aspek baik dan aspek sosial maupun ekonomi. Tetapi, kenyataannya, masih kerap ditemukan praktik jual beli tanah yang tidak melalui mekanisme pendaftaran resmi. Transaksi ini biasanya hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran atau dokumen tidak resmi, tanpa dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, meskipun tanah telah berpindah tangan secara *de facto*, namun secara yuridis hak atas tanah masih terdaftar atas nama pemilik sebelumnya karena belum dilakukan pencatatan di sistem pertanahan.

Untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. PPAT memiliki kewajiban menyusun akta otentik, sebagaimana diatur dalam aturan positif terkait, khususnya yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Proses pembuatan akta ini wajib mengikuti prosedur hukum yang bersifat mengikat, sehingga setiap tahapannya harus dilakukan secara tepat dan sesuai aturan. Pelanggaran terhadap prosedur tersebut dapat melemahkan nilai pembuktian akta secara hukum (B.F. Sihombing, 2019). Bahkan, kesalahan dalam pembuatan akta dapat menimbulkan konsekuensi serius, seperti dipanggilnya PPAT oleh pihak kepolisian sebagai saksi, atau dalam kasus tertentu, menjadi tersangka hingga terdakwa. Oleh karena itu, PPAT dituntut memiliki integritas tinggi dan menjadikan etika sebagai landasan utama dalam menjalankan tugasnya (James Yoseph Palenewen, dkk, 2024).

Dengan hal tersebut, sering kali hanya dibuktikan dengan kwitansi sebagai tanda terjadinya transaksi, dan banyak masyarakat yang kepemilikan tanahnya masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya (penjual). Namun, tidak semua proses peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan. Seringkali terjadi kasus-kasus di masyarakat di mana tanah berpindah tangan melalui jalur informal, atau dilakukan tanpa mengikuti prosedur administratif yang sah. Banyak kejadian menunjukkan bahwa tanah yang telah diperjual belikan masih tercatat atas nama pemilik lama. Alhasil, transaksi jual beli sering kali hanya dilakukan melalui akta tidak resmi yang disertai tanda terima sebagai bukti pembayaran. Kondisi ini memicu berbagai persoalan terkait status kepemilikan, seperti kesulitan dalam proses balik nama, penjual yang telah wafat, atau pembeli yang tidak dapat dilacak. Dalam situasi semacam ini, transaksi tanah sering hanya berlandaskan kepercayaan, yang pada akhirnya menyulitkan pembeli dalam mendaftarkan hak miliknya secara resmi di kantor pertanahan (Arief Budiono, 2022).

Sebagai contoh, dalam suatu kasus yang terjadi di Kabupaten Majalengka, ditemukan bahwa Jual beli dilakukan ketidaksesuaian dengan peraturan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, kasus-kasus seperti ini menunjukkan pentingnya edukasi hukum kepada masyarakat mengenai prosedur formal dalam jual beli tanah, serta perlunya peran aktif

dari pemerintah dan aparat desa dalam mengarahkan masyarakat agar melakukannya dengan sesuai, khususnya UUPA (Aswari, A. W, 2021).

Namun, dalam praktiknya, tidak jarang dijumpai berbagai kasus di mana tanpa adanya kehadiran atau persetujuan langsung dari pemilik yang tercantum dalam sertifikat. Kondisi semacam ini bisa terjadi karena beragam faktor. Salah satunya adalah situasi di mana pemilik tanah telah meninggal dunia, namun belum terdapat pembagian warisan atau belum ditetapkan siapa ahli waris yang berhak mewakili kepemilikan tersebut. Dalam situasi tertentu, pemilik tanah bisa saja berada di luar negeri atau tidak diketahui alamatnya, sehingga tidak bisa hadir langsung dalam proses transaksi jual beli. Karena itu, kepemilikan tanah perlu didasarkan pada bukti hukum yang sah agar hak-hak pemiliknya terlindungi secara hukum (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

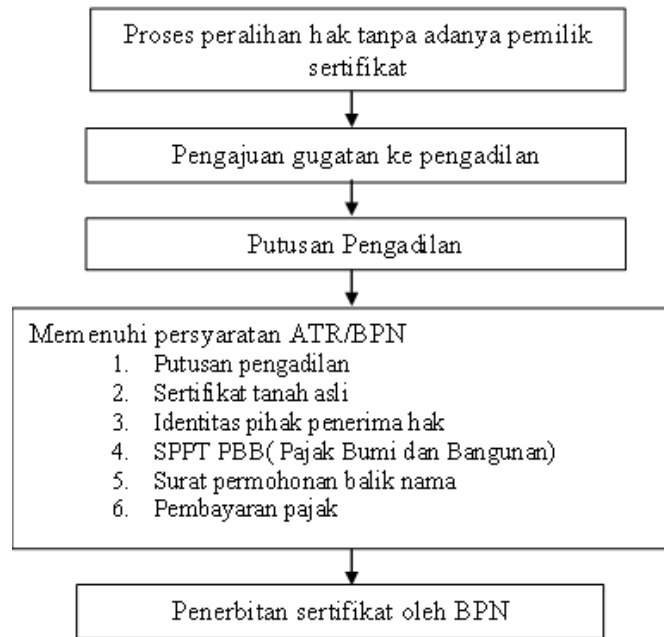
Proses pengalihan kepemilikan tanah ini memegang peranan krusial dalam memastikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah tersebut. Dengan diterbitkannya sertifikat atas nama pemilik baru yang diakui secara hukum, potensi terjadinya perselisihan atau konflik di masa depan, baik antara individu maupun dengan pihak lain seperti pemerintah atau pengembang, dapat dikurangi secara signifikan. Dengan demikian, penting bagi para pihak terlibat atas transaksi tanah untuk memahami dan menjalankan prosedur ini secara cermat dan sesuai aturan, demi terciptanya kepastian hukum, perlindungan hak kepemilikan, serta tertib administrasi pertanahan di Indonesia (Christiana Sri Murni, 2018).

Proses pemindahan hak atas tanah memiliki peran penting dalam menjamin kejelasan status hukum kepemilikan suatu bidang tanah. Dengan adanya pencatatan resmi dan pengakuan legal dari instansi yang berwenang, maka potensi munculnya sengketa antara pemilik baru dengan pihak lain dapat ditekan. Kepemilikan yang sudah tercatat atas nama pihak yang berhak secara sah akan lebih mudah dipertahankan jika terjadi permasalahan hukum di kemudian hari. Di samping itu, pencatatan kepemilikan tanah secara administratif juga berperan dalam mendukung keteraturan dalam tata kelola agraria secara nasional.

Setiap individu yang terlibat dalam transaksi tanah hendaknya memahami bahwa proses pemindahan hak bukan hanya tentang pembayaran dan penyerahan fisik lahan, melainkan juga harus diikuti oleh pemrosesan dokumen melalui tahapan formal. Tahapan ini mencakup pembuatan akta oleh pejabat berwenang, pengajuan dokumen ke kantor pertanahan, serta penerbitan bukti kepemilikan yang baru. Apabila prosedur ini dilewati, maka status kepemilikan tanah menjadi rentan diperdebatkan, karena tidak terdapat catatan sah mengenai pemilik terkini di sistem administrasi pertanahan.

Kurangnya pemahaman terhadap pentingnya legalitas kepemilikan juga seringkali menjadi penyebab utama mengapa masih banyak transaksi yang berlangsung tanpa melalui prosedur resmi. Hal ini kerap terjadi di wilayah-wilayah yang minim sosialisasi mengenai pentingnya legalitas atau sulitnya akses terhadap layanan pertanahan. Padahal, langkah-langkah legal tersebut memberikan perlindungan yang lebih kuat terhadap hak atas tanah dan menjamin keabsahan peralihan kepemilikan secara hukum.

Berikut bagan dalam proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat:



Gambar1. Bagan proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat

Berdasarkan bagan diatas dalam contoh kasus yang diangkat oleh penulis bahwa:

Proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat

Dalam proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat dibutuhkan dokumen administrasi untuk memenuhi prosedur agar mendapat kepastian hukum maupun perlindungan hukum mengenai atas kepemilikan. Namun, Jika jalur administratif tidak dapat dilalui karena ketiadaan dokumen resmi seperti akta dari pejabat yang berwenang, maka penyelesaian dapat ditempuh melalui pengadilan. Dalam hal ini, putusan hakim berperan sebagai dasar hukum yang sah untuk melanjutkan proses pendaftaran peralihan hak di instansi pertanahan. Namun, pengadilan tetap akan menilai terpenuhinya unsur-unsur penting dalam suatu perjanjian, seperti kesepakatan kedua belah pihak, kemampuan hukum dari pihak yang terlibat, objek yang jelas, serta maksudnya yang sesuai dengan hukum positif. sebab, akta otentik memiliki kemampuan dan kekuatan yang pasti diatur di Indonesia sehingga menghindari adanya gugatan ke pengadilan.

Pengajuan gugatan ke pengadilan

Berdasarkan saran dan arahan pihak kantor ATR/BPN terkait Pengajuan balik nama hak milik yang dilakukan tanpa adanya pemilik sertifikat maka terlebih dahulu harus adanya putusan dari pengadilan negeri yang menghukum dan memerintahkan pihak kantor ATR/BPN agar mencatat serta melakukan balik nama yang masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya. Maka, mekanisme peralihan hak, seperti jual beli, pembagian harta bersama, atau penyertaan aset dalam kegiatan bisnis.

Dalam praktiknya, proses peralihan kepemilikan tanah harus didukung oleh dokumen resmi yang disusun oleh pejabat berwenang sebagai bentuk legalitas dan perlindungan hukum. Namun, dalam situasi tertentu, seperti ketidakhadiran pihak penjual atau tidak diketahui keberadaannya, proses pengalihan hak tetap dapat dilanjutkan melalui permohonan ke pengadilan. Putusan pengadilan dalam hal ini menjadi dasar hukum untuk menyelesaikan administrasi balik nama di lembaga pertanahan. Ini menunjukkan pentingnya peran lembaga

peradilan dalam memberikan kepastian hukum ketika prosedur administratif tidak dapat dilakukan secara sempurna.

Putusan Pengadilan

Dalam kasus yang diputuskan, majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa secara hukum penggugat berhak melakukan proses balik nama atas tanah yang sebelumnya atas nama tergugat. Keputusan ini menegaskan bahwa hak kepemilikan tanah yang disengketakan memang sah milik penggugat, sehingga proses administrasi perubahan nama dalam sertifikat tanah harus dilaksanakan sesuai dengan putusan pengadilan.

Selain itu, majelis hakim juga memberikan perintah kepada instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan untuk segera melakukan pencatatan dan memproses peralihan hak tersebut. Hal ini merupakan bentuk pelaksanaan putusan pengadilan menegakkan secara nyata melalui perubahan data di sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, penggugat mendapatkan perlindungan hukum yang efektif serta haknya diakui secara resmi oleh negara.

Keputusan ini juga memperlihatkan bahwa dalam situasi di mana dokumen administrasi formal belum lengkap atau ada hambatan administratif, peran pengadilan menjadi penting sebagai mekanisme penyelesaian yang menjamin keadilan dan kepastian hukum. Melalui putusan tersebut, pengadilan berfungsi sebagai lembaga yang mampu mengatasi masalah yang tidak dapat diselesaikan secara administratif, sehingga memberikan solusi hukum yang konkrit bagi para pihak yang bersengketa.

Memenuhi persyaratan ATR/BPN

Untuk memenuhi persyaratan kepada pihak kantor ATR/BPN dalam proses peralihan hak tanpa adanya pemilik sertifikat harus memenuhi 6 dokumen utama yaitu Putusan Pengadilan (Inkracht): Salinan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, diperlukan dalam kasus sengketa, warisan yang disengketakan, atau eksekusi. Menjadi dasar hukum pengalihan hak oleh BPN. Sertifikat Tanah Asli: Bukti resmi kepemilikan tanah (SHM, SHGB, SHGU, SHMSRS) yang wajib diserahkan untuk proses pencoretan nama pemilik lama dan pencatatan nama baru. Identitas Penerima Hak: Meliputi fotokopi e-KTP, KK, dan NPWP (jika diperlukan), untuk pencatatan penerima hak dalam administrasi pertanahan. SPPT PBB: Bukti pembayaran PBB tahun terakhir, sebagai bukti tidak adanya tunggakan dan bentuk kepatuhan pajak. Surat Permohonan Balik Nama: Permohonan resmi dari penerima hak (atau kuasanya) kepada BPN untuk mengganti nama pemilik dalam sertifikat dan buku tanah. Bukti Pembayaran Pajak: Meliputi BPHTB (dibayar penerima hak) dan PPh Final (dibayar pihak pengalih hak). Bukti setor wajib dilampirkan untuk menyelesaikan proses balik nama.

Penerbitan sertifikat oleh BPN

Proses dan prosedur pendaftaran tanah mengandung keharusan pejabat dalam hal ini terkait penerbitan Sertifikat seperti BPN. Yang memiliki Tujuan utama dari penerbitan sertifikat ini adalah untuk memberikan kemudahan bagi pemilik tanah dalam menunjukkan bukti kepemilikannya secara hukum. Sertifikat ini memiliki kekuatan sebagai pembuktian Yuridis sah.

Namun, apabila terdapat ketidakjelasan atau keraguan terkait status kepemilikan suatu bidang tanah misalnya karena adanya catatan khusus di dalam buku tanah maka penerbitan sertifikat tidak dapat dilakukan sampai masalah tersebut diselesaikan. Akan tetapi, jika catatan yang ada hanya berkaitan dengan data fisik tanah dan tidak melibatkan sengketa hukum atau

masalah kepemilikan, maka sertifikat tetap dapat diterbitkan oleh instansi yang berwenang (SARI, Riezky Purnama, 2022).

B) Analisis terhadap putusan Pengadilan Negeri Majalengka dengan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl

Analisis Perimbangan hakim dengan perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl menurut penulis sudah tepat. Balik nama sertifikat tanah merupakan prosedur administratif penting yang memiliki tujuan atas kepastian hukum. Proses telah berpindah dari pemilik sebelumnya kepada pemilik baru, baik melalui transaksi jual beli, hibah, pewarisan, atau bentuk peralihan hak lainnya. Salah satu contoh kasus perkara perdata di Pengadilan Negeri Majalengka, muncul sengketa hukum dalam proses pengurusan peralihan hak atau balik nama dinyatakan sah secara hukum Perikatan Transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah didasarkan pada Sertifikat Hak Milik (SHM). Penggugat, selaku pembeli, telah berhasil membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat, yang bertindak sebagai penjual, sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 76. Transaksi tersebut telah dicatat dalam register pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka.

Dimana, Tanah merupakan aset vital dalam kehidupan masyarakat karena memiliki peranan strategis dari segi sosial, ekonomi, dan hukum. Di tengah keterbatasan lahan yang tersedia, seperti pemukiman, kegiatan industri, maupun pembangunan infrastruktur. Ketimpangan antara ketersediaan lahan dan tingginya permintaan mengakibatkan harga tanah terus mengalami peningkatan, serta memicu berbagai persoalan hukum terkait kepemilikan dan peralihan hak. Maka dikaitkan dengan kasus yang dianalisis, adapun penilaian majelis hakim yang menilai bahwa penggugat telah berhasil membuktikan unsur-unsur penting, seperti adanya pembayaran yang sah, penguasaan tanah secara nyata, dan tidak adanya indikasi niat buruk atau pelanggaran hukum dalam proses jual beli tersebut (Desyifa Nurhidayah, dkk, 2023). Pandangan ini sejalan dengan pemikiran Boedi Harsono dalam Hukum Agraria Indonesia (2005), yang menyatakan bahwa meskipun prosedur administratif penting untuk menjamin ketertiban hukum, substansi hubungan hukum perdata antara para pihak dalam transaksi harus tetap menjadi fokus utama dalam menyelesaikan sengketa tanah (Boedi Harsono, 2005).

Setiap individu memiliki hak untuk mengadakan kesepakatan dengan pihak mana pun dan mengenai hal apa pun, selama isi perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum serta tidak berselisih satu sama lain. Untuk menjadikan suatu kesepakatan sah secara hukum, terdapat empat unsur pokok yang harus dipenuhi. Pertama, harus terdapat persetujuan yang tegas antara para pihak yang membuat kesepakatan. Kedua, masing-masing pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum. Ketiga, hal yang diperjanjikan harus merupakan objek yang jelas dan tidak dilarang oleh hukum. Keempat, tujuan dari kesepakatan tersebut harus didasarkan pada alasan yang sah. Di samping itu, bentuk tertulis tidak menjadi syarat mutlak bagi keabsahan suatu perjanjian, selama keempat unsur di atas telah dipenuhi (R. Subekti, 2004).

Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa, mengingat telah terbukti terjadi jual beli yang sah dengan Tergugat, yang kini tidak diketahui keberadaannya. Untuk melindungi hak Penggugat, maka Penggugat berhak mengurus peralihan hak atau balik nama SHM pada Kantor Pertanahan (Turut Tergugat), yang wajib mematuhi putusan tersebut. Putusan ini menegaskan peran pengadilan dalam mengatasi hambatan administratif akibat tidak tersedianya akta jual beli dari PPAT, selama syarat sah perjanjian terpenuhi. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi MA No. 3201 K/Pdt/1991 yang

memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik meskipun dokumen formal belum lengkap (Sudikno Mertokusumo, 2013).

Meskipun putusan pengadilan dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk melakukan proses balik nama sertifikat, hal ini tidak seharusnya dijadikan sebagai prosedur utama dalam pengurusan peralihan hak atas tanah. Dengan terciptanya sistem administrasi yang efektif dan efisien, maka penyelesaian permasalahan pertanahan dapat dilakukan tanpa harus melalui jalur litigasi, yang pada dasarnya merupakan opsi terakhir jika mekanisme administratif tidak lagi mampu menjawab kebutuhan hukum masyarakat.

Dalam realitas pelaksanaan administrasi pertanahan di Indonesia, proses pemindahan hak atas tanah umumnya harus dibuktikan melalui dokumen autentik yang disusun oleh otoritas resmi yang berwenang. Dokumen ini memiliki nilai legalitas tinggi karena menjadi alat pembuktian sah atas perubahan kepemilikan. Ketentuan ini diberlakukan guna memastikan adanya perlindungan hukum yang kuat bagi seluruh pihak yang berkepentingan, serta untuk menghindari potensi perselisihan hukum di kemudian hari.

Namun, dalam penerapannya di masyarakat, idealitas prosedur administratif tersebut sering kali mengalami hambatan. Berbagai permasalahan muncul, seperti absennya pihak penjual dalam proses transaksi, keberadaan pemilik awal yang tidak diketahui atau sulit dilacak, hingga kendala hukum lain yang menyulitkan proses pembuatan dokumen resmi tersebut. Kondisi-kondisi semacam ini kerap menyebabkan proses formal tidak bisa dilaksanakan secara lengkap sesuai regulasi yang berlaku.

Sebagai solusi atas situasi seperti ini, pihak yang merasa memiliki hak atau kepentingan atas sebidang tanah dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan. Melalui proses hukum tersebut, pemohon dapat meminta penetapan yang sah secara yuridis dari lembaga peradilan sebagai dasar untuk mengurus perubahan data kepemilikan di lembaga pertanahan. Putusan dari pengadilan kemudian dapat dijadikan dasar hukum yang sah untuk mengajukan proses pencatatan balik nama atau pengalihan hak di kantor pertanahan yang sesuai dengan lokasi objek tanah.

Dengan demikian, pendekatan yuridis melalui lembaga peradilan menjadi jalur yang relevan dan diakui untuk menjembatani kesenjangan administratif dalam praktik jual beli tanah yang tidak dapat memenuhi seluruh prosedur resmi secara sempurna. Tetapi, Pengadilan dalam hal ini memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa atau kekosongan prosedur administratif, dengan tetap mempertimbangkan bukti-bukti yang menunjukkan telah terjadinya transaksi yang sah, seperti pembayaran, penguasaan tanah, dan tidak adanya niat jahat dari pihak pembeli. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip hukum perdata, bahwa substansi dari hubungan hukum antara para pihak lebih diutamakan dibanding bentuk formalnya.

Di sisi lain, hukum perdata Indonesia mengakui bahwa perjanjian tidak selalu harus dibuat dalam bentuk tertulis, selama memenuhi unsur sah, seperti kesepakatan para pihak, Kecakapan dan hal hal yang diatur dalam hukum positif. Maka dari itu, apabila pengadilan menilai bahwa perjanjian telah memenuhi unsur-unsur tersebut, maka putusannya dapat dijadikan dasar hukum dalam proses administrasi pertanahan. Meskipun demikian, penggunaan jalur litigasi sebaiknya bukan menjadi langkah utama. Idealnya, proses peralihan hak atas tanah dilakukan melalui mekanisme administratif yang telah disediakan negara. Pengadilan hanya menjadi alternatif terakhir ketika prosedur normal tidak dapat ditempuh. Sistem pertanahan yang tertib dan efisien dapat menghindarkan masyarakat dari proses hukum yang panjang dan memakan biaya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa keputusan Majelis Hakim sudah selaras dengan prinsip kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian selama tidak melanggar hukum dan norma yang berlaku. Sebuah perjanjian dianggap sah apabila memenuhi beberapa unsur penting, yaitu adanya kesepakatan bersama, pihak-pihak yang terlibat memiliki kecakapan hukum, objek perjanjian jelas, serta adanya alasan atau tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks ini, keputusan pengadilan menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang terjadi memenuhi semua unsur tersebut sehingga memiliki kekuatan hukum yang sah dan harus dihormati serta dilaksanakan oleh pihak terkait. bentuk tertulis bukanlah syarat mutlak keabsahan perjanjian. Meskipun Akta Jual Beli (AJB) sebagai dokumen formal tidak tersedia, dan hanya terdapat kwitansi jual beli tertanggal 18 Januari 2015, Majelis Hakim menilai bahwa unsur-unsur sahnya perjanjian tetap terpenuhi. Tergugat sebagai pemilik sah juga telah menyetujui transaksi dan nilai jual, sehingga absennya AJB tidak membatalkan keabsahan peralihan hak atas tanah tersebut.

Dengan memperhatikan keseluruhan fakta yang terungkap dalam proses persidangan, Majelis Hakim menunjukkan keberpihakan pada keadilan dalam memutus perkara sengketa tanah yang terjadi di wilayah Majalengka, yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian ini.

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan Bahwa, Alih kepemilikan tanah tanpa kehadiran langsung dari pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dapat dilakukan melalui mekanisme hukum, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Langkah ini bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum serta perlindungan hak, sekaligus menjadi dasar sah dalam proses perubahan nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM). Dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl, majelis hakim Pengadilan Negeri Majalengka dinilai telah menjatuhkan putusan yang adil dan sesuai hukum. Putusan tersebut mengacu pada kenyataan bahwa transaksi jual beli antara pihak Penggugat dan Tergugat telah memenuhi unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, transaksi tersebut juga selaras dengan data yang tercantum dalam sertifikat tanah yang sah. Pertimbangan hakim mencerminkan penerapan prinsip perlindungan hukum bagi pembeli, sebagaimana tercantum dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum dan diperkuat oleh Yurisprudensi No. 3201 K/Pdt/1991, yang menegaskan bahwa pembeli yang memenuhi ketentuan prosedural wajib dilindungi secara hukum. Oleh karena itu, Penggugat sebagai pihak pembeli dinyatakan memiliki hak yang sah atas tanah sengketa, dan pengadilan memerintahkan agar Kantor ATR/BPN melakukan proses balik nama sesuai dengan isi putusan tersebut.

REFERENSI

- Abdur Rohim, Rosyidi Bahar, 2022. *Peralihan Hak Atas Tanah Waris Kepada Hak Ahli Waris Saat Akan Dilakukan Jual Beli*. Jurnal Hukum Politik dan Agama. Vol. 2. No. 02.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta : Sinar Grafika, 2023), hal. 2.
- Agus Taumba, M. Alpi Syahrin. *Tinjauan Hukum Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif KUH Perdata (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG)*, Jurnal Kajian Ilmu Hukum Vol. 3. No. 1. 2024.
- Ahmad Sopian Sauril, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, 2023. *Analisis Perlindungan Konsumen Terhadap Tanggung Jawab Pelaku Usaha Memproduksi Obat Sirup Cair yang Menyebabkan gagal Ginjal Akut Pada Anak*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 7 No 1.
- Ahmadianto Saputro. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapannya tanpa Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang*. Kenotariatan. 2024. hlm. 5.
- Anwar susanto, Zaenal Arifin. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT.G/2020/PN TIM* Vol. 23. No. 3. Anwar susanto, Zaenal Arifin. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT.G/2020/PN TIM* Vol. 23. No. 3.
- Arief Budiono, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran tentang Penegakan Hukum*. (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022) hal 227.
- Aswari, A. W., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). *Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik*. Clavia, Vol. 21, No. 1.
- B.F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019), hal. 26.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 256.
- Christiana Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2 2018, hal 681.
- Desyifa Nurhidayah, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, 2023. *Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dalam Jual Beli Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg)* Unes Law Review, Vol. 6 No. 1.
- Fadhlullah, Nuzul Rahmayani, 2025, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Sakata Law Journal, Vol. 3. No. 1
- Ina Malia Putri, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, 2023. *Kebijakan Pemberian Vonis Mati Atau Pidana Mati Yang Ada di dalam Kitab Undang Undang Hukum Pidana Ditinjau Dari Formulasi Perspektif Pembaharuan Undang-Undang No 1 Tahun 2023 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Jurnal Wajah Hukum. Vol. 7 No. 2.
- James Yoseph Palenewen, Daniel Tanati, Marthinus Solossa. *Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Jayapura*, Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, 2024. Vol. 2. No. 4.
- Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Yogyakarta: Kompas & Lembaga Kajian Agraria UGM, 2008), hlm. 118.

- Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, 2023. *Perbuatan Melawan Hukum atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata*, Binamulia Hukum, Vol. 12 No. 2.
- Merliana Dewi, Yuniar Rahmatiar dan Muhamad Abas, 2024. *Perlindungan Hukum Dalam Pejanjian Jual Beli Take Over Kredit Perumahan Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg)*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 5, No. 9
- Ni Luh Aliningsih Sari, 2021. *Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap tanah UUPA dan Konstitusi*, Vol. 15, No. 1.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 14–15.
- SARI, Riezky Purnama, et al. *Prediksi Jumlah Penerbitan Sertifikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Aceh Tamiang Tahun 2022*. *JURNAL ILMIAH MATEMATIKA DAN TERAPAN*, 2023, 189-198.
- Selfi Ayuniska, 2024. *Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. *Jurnal Ilmu Hukum Toposantaro*. Vol.1. No. 1 hal. 65.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 57–60.
- Suyono Sanjaya, Yuniar Rahmatiar, *Dasar-Dasar Hukum Agraria* (Yogyakarta: K-Media, 2024) hal 31.
- Undang-Undang) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- William H Sianipar, (2021) *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kuhperdata*. *Jurnal Rectum*. Vol.3, No. 2.