

Sekretariat:

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
Jl. Dukuh Kupang XXV No. 54 Surabaya
e-mail: perspektif_hukum@yahoo.com

Diterbitkan oleh:

Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM)
Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Pembuktian Pemindahan Hak Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah: Analisis Keabsahan Syarat Materiil dan Formal

Urip Santoso

Faculty of Law, Airlangga University, Surabaya, Indonesia
corresponding author e-mail: urip.santoso@fh.unair.ac.id

Submitted: November 21st, 2024

Accepted: December 8th, 2025

Published: January 5th, 2026

ABSTRAK

Tanah Hak Milik dapat dipindatangkan oleh pemiliknya kepada pihak lain melalui proses jual beli. Dalam hal ini, tanah Hak Milik berpindah dari pemilik yang menjual kepada pembeli yang menerima hak atas tanah tersebut. Syarat materiil dalam jual beli tanah Hak Milik mencakup dua hal yaitu pertama, penjual tanah harus memiliki hak dan kewenangan untuk menjual tanah Hak Miliknya; kedua, pembeli tanah harus memenuhi kriteria yang ditetapkan sebagai subjek dari Hak Milik. Artikel ini mengkaji dua hal yaitu Pertama, Pembuktian berpindahnya hak dalam jual beli tanah Hak Milik. Kedua, Fungsi akta jual beli Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Artikel ini menggunakan metode penelitian normative. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk tujuan pendaftaran, jual beli tanah Hak Milik harus dibuktikan dengan akta jual beli yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Akta jual beli tanah Hak Milik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai jual beli tanah Hak Milik dan merupakan syarat formal dalam pendaftaran jual beli tanah Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Kata Kunci: hak milik; akta jual beli; pejabat pembuat akta tanah.

ABSTRACT

Ownership right land can be transferred by its owner to another party through a sale and purchase process. In this case, the ownership right land is transferred from the selling owner to the buyer who receives the rights to the land. The material requirements in the sale and purchase of ownership right land include two things: first, the land seller must have the right and authority to sell his ownership right land; second, the land buyer must meet the criteria set out as the subject of ownership right land. This article examines two things: first, proof of the transfer of rights in the sale and purchase of ownership right land. Second, the function of the ownership right land sale and purchase deed drawn up by the Land Deed Making Officer. This article uses a normative research method. The results of the study indicate that for registration purposes, the sale and purchase of ownership right land must be evidenced by a sale and purchase deed drawn up by an authorized Land Deed Making Officer. The freehold land sale and purchase deed drawn up by the PPAT serves as evidence of a legal act regarding the sale and purchase of ownership right land and is a formal requirement in registering the sale and purchase of ownership right land at the local Regency/City Land Office.

Keywords: rights of ownership; sale and purchase deeds; land deed making officials.

PENDAHULUAN

Hukum Tanah Nasional diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA diundangkan (disahkan) pada tanggal 24

September 1960 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

UUPA memuat hak penguasaan atas tanah. Hierarki hak penguasaan atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak menguasai negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah;
 - b. Wakaf tanah Hak Milik;
 - c. Hak Tanggungan;¹
 - d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Salah satu hak penguasaan atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, adalah hak atas tanah. Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

UUPA mengatur hak atas tanah, tetapi tidak ada definisi atas pengertian tersebut. Pasal 4 ayat (1) UUPA hanya menyebutkan bahwa hak atas permukaan bumi disebut tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa, “Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”²

Sejalan dengan itu, Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hak atas tanah didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan beserta tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya.³ Dengan kata lain, hak atas tanah berarti hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dihaki. Perkataan “menggunakan” berarti bahwa pemegang hak berhak menggunakan tanah tersebut untuk mendirikan bangunan, sedangkan kata “memanfaatkan” berarti pemegang hak berhak memanfaatkan tanah tersebut untuk keperluan

perkebunan, pertanian, peternakan, dan perikanan.⁴ Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) mendefinisikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Di sisi lain, Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah mendefinisikan hak atas tanah sebagai bentuk hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, yang mencakup ruang di atas maupun di bawah tanah, sehingga memberikan kewenangan untuk menggunakan, memiliki, mengelola, memanfaatkan dan merawat tanah serta ruang terkait tersebut.

Hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan jenis (status) hak atas tanah, yaitu: a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha; c. Hak Guna Bangunan; d. Hak Pakai; e. Hak Sewa Untuk Bangunan; f. Hak Membuka Tanah; g. Hak Memungut Hasil Hutan; h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 53 ayat (1) UUPA, menetapkan jenis (status) hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu: a. Hak Gadai; b. Hak Usaha Bagi Hasil; c. Hak Menumpang; dan d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, adalah Hak Milik, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Ketentuan Hak Milik dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa pengaturan lebih rinci mengenai Hak Milik harus ditetapkan melalui Undang-Undang. Namun, hingga saat ini belum ada Undang-Undang khusus terkait Hak Milik. Karakteristik Hak Milik dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dimiliki oleh seseorang dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 124.

² *ibid.*, h. 86.

³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Jakarta: Penerbit Kompas, 2008), h. 128.

⁴ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2017), h. 7.

Subjek Hak Milik sendiri terbatas pada WNI (kewarganegaraan Indonesia tunggal) dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah, seperti bank milik Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial. Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh individu dengan kewarganegaraan ganda, WNA, Lembaga Negara, Badan Otorita, Badan Bank Tanah, Partai Politik, badan hukum privat seperti Perseroan Terbatas, badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Desa, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Masyarakat Hukum Adat, Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan Badan Internasional.

Hak Milik atas tanah dapat diperoleh dengan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu: *Pertama*, pendaftaran tanah secara sporadik (pendaftaran secara individu atau massal) atau pendaftaran tanah secara sistematis, dikenal juga sebagai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang dilakukan secara massal. Proses ini melibatkan penetapan oleh pemerintah (pemberian hak atas tanah negara), penegasan konversi (perubahan status atau jenis hak atas tanah), atau pengakuan hak atas tanah. *Kedua*, melalui pemeliharaan data pendaftaran tanah, mencakup pewarisan, pengalihan hak atas tanah, atau peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Sebagai tanda bukti kepemilikan, diterbitkan Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disingkat SHM) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. SHM berisi data fisik dan yuridis terkait tanah tersebut. SHM sendiri berperan sebagai dokumen resmi yang menjadi tanda bukti hak atas tanah yang bertujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta mendukung tertib administrasi dalam pengelolaan pertanahan.

Kewenangan atau hak yang dimiliki oleh Pemegang Hak mencakup: 1. Menggunakan tanah untuk mendirikan bangunan; 2. Memanfaatkan tanah untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan; 3. Mengambil air tanah di bawah tanah miliknya untuk kebutuhan pribadi; 4. Menggunakan atau memanfaatkan ruang di atas tanah; 5. Menggunakan atau memanfaatkan ruang di bawah tanah; 6. Menyewakan tanah

untuk mendirikan bangunan (Hak Sewa Untuk Bangunan) atau untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan; 7. Meminjamkan tanah untuk mendirikan bangunan dan/atau kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan; 8. Memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah tersebut; 9. Memindahtangankan tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan modal (*inbreng*), atau lelang; 10. Membebani tanah dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang; 11. Mewariskan tanah; atau 12. Melepaskan tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan perusahaan swasta.

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik tanah adalah memindahtangankan tanah tersebut melalui jual beli sebagai bentuk Tindakan hukum yang bertujuan guna mengalihkan kepemilikan tanah tersebut dari penjual selaku pemilik awal kepada pembeli selaku pihak lain.

Dari uraian pendahuluan di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dikaji, yaitu: a. Pembuktian berpindahnya hak dalam jual beli tanah Hak Milik; dan b. Fungsi akta jual beli Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normative dengan menjadikan aturan hukum sebagai objek penelitian. Penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kepemilikan atas tanah sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditentukan. Dari analisis secara normative yang dilakukan dihasilkan sebuah preskripsi mengenai pembuktian pemindahan hak dalam jual beli hak milik atas tanah.

PEMBAHASAN

Pembuktian Berpindahnya Hak Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik

Hak Milik atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah hak yang bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dimiliki oleh seseorang dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 6. Beberapa ciri utama Hak Milik meliputi sifatnya yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh; hanya dapat dimiliki oleh WNI atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah; serta

penggunaannya harus selaras dengan fungsi sosial hak atas tanah.

Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa istilah jual beli Hak Milik mencakup penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik. Pengawasan terhadap tindakan-tindakan ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa jual beli (garis bawah penulis) dan/atau perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada warga negara asing, individu dengan kewarganegaraan ganda, atau badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA dinyatakan batal demi hukum dan akibatnya adalah tanah tersebut akan jatuh kepada negara, sementara hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlaku serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Adrian Sutedi menyatakan bahwa istilah jual beli dalam UUPA secara spesifik disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, sementara dalam pasal-pasal lainnya menggunakan istilah “dialihkan”, dimana pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, dan hibah.⁵

Terkait dengan jual beli Hak Milik, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Boedi Harsono membagi pengertian peralihan hak dalam bentuk, yaitu:⁶

1. Beralih. Peralihan hak dalam bentuk “beralih” terjadi secara otomatis karena peristiwa hukum tertentu, seperti pewarisan akibat kematian pemilik Hak Milik. Dalam hal ini, perpindahan hak tidak memerlukan tindakan hukum dari pemilik sebelumnya.
2. Dialihkan. Peralihan hak dalam bentuk “dialihkan” melibatkan tindakan hukum aktif dari pemilik tanah untuk mengalihkan Hak Milik kepada pihak lain. Contohnya adalah melalui jual beli, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat, tukar menukar, atau *inbreng*.

Sejalan dengan pendapat tersebut di atas, Pasal 20 ayat (2) UUPA juga menyebutkan bahwa terdapat 2 (dua) bentuk peralihan Hak Milik, yaitu:

1. Beralih. Beralih berarti berpindahnya Hak Milik dari pemiliknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Salah satu contoh peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya hak adalah meninggalnya pemilik tanah. Ketika pemilik tanah meninggal dunia, Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Contoh peralihan hak dalam bentuk beralih adalah pewarisan. Dalam hal ini, Hak Milik

⁵ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 76.

⁶ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1971), h. 128.

atas tanah berpindah dari pemilik yang telah meninggal kepada ahli warisnya, yang berhak atas tanah tersebut berdasarkan ketentuan hukum waris.

2. Dialihkan. Dialihkan berarti berpindahnya Hak Milik dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah tindakan yang secara sengaja dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat, yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam hal ini, dengan perbuatan hukum tersebut, Hak Milik berpindah dari pemiliknya kepada pihak lain.

Contoh peralihan hak dalam bentuk dialihkan adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan atau penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang. Dalam setiap contoh tersebut, pemilik hak secara aktif melakukan tindakan hukum untuk memindahkan haknya kepada pihak lain.

Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menyebutkan istilah “jual beli”, namun tidak memberikan definisi yang spesifik mengenai jual beli tersebut. Pengertian jual beli dalam konteks jual beli Hak Milik tidak mengacu pada pengertian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 BW karena Hukum Tanah Nasional tidak bersumber dari BW. Sebaliknya, Hukum Tanah Nasional bersumber dari Hukum Adat mengenai tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 UUPA. Pasal tersebut menyatakan bahwa “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Oleh karena itu, jual beli Hak Milik berpedoman pada Hukum Tanah Nasional yang bersumber dari Hukum Adat tentang tanah, bukan berdasarkan aturan yang ada dalam BW.

Secara konseptual, pengertian jual beli yang objeknya hak atas tanah dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Namun, apabila dalam peraturan tersebut tidak ada definisi yang jelas tentang jual beli, pengertian

tersebut dapat dicari melalui pendapat para ahli dalam bidang Hukum Tanah atau Hukum Adat. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah merupakan tindakan hukum dari penjual untuk mengalihkan Hak Milik kepada pembeli, seiring dengan pembeli memberikan harga kepada penjual. Proses inilah yang melahirkan berpindahnya Hak Milik atas tanah tersebut, termasuk dalam cakupan Hukum Agraria atau Hukum Tanah.⁷ Sementara itu, Effendi Perangin berpendapat bahwa jual beli tanah merupakan tindakan hukum yang melibatkan penjual menyerahkan Hak Miliknya kepada pembeli, dengan syarat bahwa pada saat yang bersamaan pembeli juga menyerahkan harga yang telah disepakati bersama kepada penjual.⁸ Jual beli Hak Milik merupakan tindakan hukum yang melibatkan penyerahan Hak Milik atas tanah secara permanen dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Pada saat yang sama, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.

Maria S.W. Sumardjono membedakan sifat jual beli tanah menurut Hukum Adat, antara lain:⁹

1. Tunai. Tunai dalam konteks jual beli tanah berarti bahwa peralihan hak atas tanah dari penjual dilakukan seiring dengan pembayaran harga oleh pembeli. Dengan dilakukannya tindakan hukum tersebut, peralihan hak atas tanah terjadi seketika itu juga. Pembayaran harga yang dilakukan pada saat pengalihan hak tidak harus dilakukan secara penuh atau lunas, dan hal ini tidak mengubah sifat tunai dari transaksi tersebut. Apabila terdapat perbedaan harga yang belum dibayar, maka dianggap sebagai utang dan tunduk pada hukum utang piutang.
2. Riil. Riil dalam konteks jual beli tanah berarti bahwa kehendak atau niat yang diungkapkan oleh pihak-pihak yang terlibat harus diikuti dengan tindakan nyata yang menunjukkan tujuan dari transaksi jual beli tersebut. Contohnya, hal ini dapat dilihat ketika uang diterima oleh penjual dan perjanjian jual beli dibuat di hadapan

⁷ *ibid.*, h. 135.

⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali, 1989), h. 13.

⁹ Maria S.W. Sumardjono, “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA,” *Majalah Mimbar Hukum* 18, no. X (Yogyakarta, 1993): 11.

kepala desa. Perbuatan nyata ini memperkuat dan mengesahkan kehendak kedua belah pihak dalam melaksanakan jual beli tanah.

3. Terang. Terang dalam konteks jual beli tanah berarti bahwa perbuatan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan kepala desa sebagai saksi, untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Kehadiran kepala desa sebagai saksi bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa perbuatan hukum tersebut sah dan sesuai dengan peraturan yang ada.

Sementara menurut Hukum Tanah Nasional, sifat jual beli tanah Hak Milik antara lain:

1. Tunai. Pembeli tanah memberikan sejumlah uang sebagai bentuk pemenuhan jual beli tanah Hak Milik kepada penjual. Pembayaran tersebut harus dilakukan secara tunai, yang berarti uang yang dibayarkan oleh pembeli dapat berupa pembayaran penuh sesuai dengan harga yang disepakati atau tidak harus dilunasi secara langsung. Meskipun pembayaran belum sepenuhnya lunas, transaksi jual beli tetap sah dan peralihan hak atas tanah Hak Milik dari penjual kepada pembeli tetap terjadi. Apabila terdapat sisa harga yang belum dibayar, hal ini tidak membatalkan transaksi jual beli. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual dan tunduk pada ketentuan hukum utang piutang.
2. Riil. Kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah untuk melangsungkan jual beli tanah Hak Milik harus diringi oleh pembayaran sejumlah uang secara tunai, sebagai harga, serta harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang untuk memastikan keabsahan transaksi tersebut. Namun, jika ada kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli tanah Hak Milik, tetapi tidak diikuti dengan pembayaran tunai sesuai harga yang disepakati, maka transaksi tersebut belum dianggap sah. Akan dianggap sah apabila pembayaran tunai telah dilakukan oleh pembeli kepada penjual.
3. Terang. Jual beli tanah Hak Milik harus dilangsungkan di hadapan pejabat yang berwenang untuk memastikan sahnya transaksi tersebut. Untuk kepentingan pendaftaran tanah, baik tanah yang sudah bersertifikat

maupun yang belum bersertifikat (seperti yang masih menggunakan bukti Petuk Pajak Bumi/ *Landrente*, Girik, Pipil, Ketitir, Verponding Indonesia, atau Kutipan Register Leter C), jual beli tersebut harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Namun, untuk jual beli tanah Hak Milik yang belum bersertifikat dan tidak terkait dengan kepentingan pendaftaran tanah, AJB dapat dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan setempat. Apabila jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, transaksi tersebut memenuhi sifat terang, yaitu memastikan bahwa jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam jual beli tanah Hak Milik terdapat 2 (dua) pihak yang terlibat, yaitu penjual tanah dan pembeli tanah. Penjual tanah Hak Milik harus memenuhi persyaratan sebagai WNI atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur mengenai subjek yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia. Penjual tanah dapat berupa:

1. Seorang yang telah menikah (suami atau istri);
2. Seorang yang telah dewasa yang berstatus sebagai janda atau duda;
3. Seorang yang telah dewasa yang berstatus sebagai ahli waris;
4. Seorang yang belum dewasa yang berstatus sebagai ahli waris;
5. Seorang yang telah dewasa yang belum menikah;
6. Seorang yang belum dewasa, yang diwakili oleh walinya;
7. Seorang yang telah dewasa, yang sedang terganggu jiwanya, yang diwakili oleh pengampunya;
8. Beberapa orang yang telah dewasa, yang tidak mempunyai hubungan darah satu dengan yang lain;
9. Beberapa orang yang telah dewasa, yang mempunyai hubungan darah satu dengan yang lain (ahli waris);
10. Bank Pemerintah;
11. Badan keagamaan; atau
12. Badan sosial.

Pembeli tanah Hak Milik harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, yang berarti hanya WNI atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah

yang dapat membeli dan memiliki tanah Hak Milik. Ketentuan ini mengatur siapa saja yang berhak untuk menjadi pemilik tanah Hak Milik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Pembeli tanah Hak Milik dapat berupa:

1. Seorang yang telah menikah (suami atau istri);
2. Seorang yang telah dewasa yang belum menikah;
3. Seorang yang belum dewasa, yang diwakili oleh walinya;
4. Beberapa orang yang telah dewasa, yang tidak mempunyai hubungan darah satu dengan yang lain;
5. Beberapa orang yang telah dewasa, yang mempunyai hubungan darah satu dengan yang lain;
6. Bank Pemerintah;
7. Badan keagamaan; atau
8. Badan sosial;

Di sisi lain, terdapat beberapa pihak yang tidak dapat dikategorikan menjadi subjek Hak Milik sehingga tidak dapat membeli tanah yang berstatus Hak Milik antara lain:

1. Badan hukum privat yang berbentuk Perseroan Terbatas;
2. Warga Negara Asing;
3. Lembaga Negara (Presiden, Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Kementerian, Kejaksaan Agung);
5. Partai Politik;
6. Badan Usaha Milik Negara;
7. Badan Usaha Milik Daerah;
8. Badan Usaha Milik Desa;
9. Badan Otorita;
10. Pemerintah Provinsi;
11. Pemerintah Kabupaten/Kota;
12. Pemerintah Desa;
13. Masyarakat Hukum Adat;
14. Perwakilan Negara Asing;
15. Perwakilan Badan Internasional.

Mengenai objek jual beli tanah Hak Milik, baik berupa tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat, dapat digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan atau dimanfaatkan untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Namun, terdapat beberapa ketentuan

mengenai objek jual beli tanah Hak Milik sebagai berikut:

1. Jika objek jual beli tanah Hak Milik digunakan untuk mendirikan bangunan, maka pembelinya tidak harus bertempat tinggal dalam kecamatan yang sama dengan lokasi tanah tersebut.
2. Jika objek jual beli tanah Hak Milik dimanfaatkan untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan, dan Rencana Tata Ruang Wilayahnya tidak memperuntukkan tanah tersebut untuk pembangunan, maka pembelinya harus tinggal dalam kecamatan yang sama dengan lokasi tanah tersebut.
3. Jika objek jual beli tanah Hak Milik digunakan untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan, namun Rencana Tata Ruang Wilayahnya telah berubah untuk mendirikan bangunan, pembelinya tidak harus tinggal dalam kecamatan yang sama, namun harus ada Izin Perubahan Penggunaan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Dalam praktiknya, terdapat jual beli tanah Hak Milik yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa adanya bukti tertulis atau hanya dilakukan secara lisan antara kedua belah pihak. Namun, ada juga jual beli tanah Hak Milik yang dilakukan secara tertulis berupa:

1. Kuitansi bermeterai;
2. Akta jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak;
3. Akta jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak dan di-*waarmarking* oleh Notaris;
4. Akta jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat;
5. Akta jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan setempat;
6. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Kepala Kecamatan setempat);
7. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Apapun bentuk bukti jual beli tanah Hak Milik akan dianggap sah dan beralih apabila memenuhi syarat materiil. Syarat materiil yang dimaksud meliputi: *Pertama*, penjual harus memiliki hak dan kewenangan untuk menjual tanah Hak Miliknya.

Kedua, pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Ketiga*, tanah yang dijual tidak dalam keadaan sengketa, tidak menjadi objek perkara di pengadilan, tidak disita oleh pihak lain, tidak sedang disewakan, atau tidak dijadikan jaminan utang kepada pihak lain

Fungsi Akta Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Syarat sahnya jual beli tanah Hak Milik tidak mengacu pada Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* (BW), tetapi berdasarkan Hukum Tanah Nasional. Untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak, terdapat 2 (dua) macam syarat sahnya jual beli tanah Hak Milik, yaitu:

1. Syarat materiil

- a. Pemilik tanah memiliki kewenangan penuh untuk menjual tanah Hak Miliknya. Hal ini berarti, pemilik tanah yang namanya termuat dalam surat tanda bukti tanah Hak Milik atau orang yang diberi kuasa yang berhak untuk menjual. Selain itu, pemilik tanah harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual beli.
- b. Pembeli tanah memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Artinya, Pembeli tanah haruslah WNI atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- c. Kondisi tanah dimana tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa, tidak menjadi objek perkara di pengadilan, tidak disita oleh pihak lain, tidak sedang disewakan, dan tidak dijadikan jaminan utang.

2. Syarat formal

Untuk pendaftaran pemindahan hak, jual beli tanah Hak Milik harus dibuktikan dengan AJB yang dibuat PPAT yang berwenang, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Apabila jual beli tersebut tidak dibuktikan dengan akta yang sah, maka tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, serta sertifikatnya tidak dapat dibalik nama dari pemilik lama ke pembeli.

Antara syarat materiil dan syarat formal terdapat hubungan hukum yang saling terkait, dimana syarat materiil menentukan apakah syarat formal dapat dipenuhi dalam jual beli tanah Hak Milik. Apabila syarat materiil dipenuhi oleh penjual tanah dan/atau pembeli tanah, maka akta jual beli dapat dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sebaliknya, jika syarat materiil tidak dipenuhi, maka akta jual beli tidak dapat dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Setelah AJB tanah Hak Milik dibuat oleh PPAT, terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun, AJB tersebut hanya diketahui oleh penjual dan pembeli. Pihak ketiga tidak dapat mengetahui transaksi tersebut. Untuk memberikan informasi kepada pihak ketiga mengenai jual beli tanah Hak Milik, transaksi tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan pendaftaran ini, asas publisitas dalam pendaftaran tanah akan terpenuhi.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 mengatur bahwa untuk proses pendaftaran pemindahan hak, jual beli tanah Hak Milik harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selain ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997, PPAT berwenang membuat akta jual beli diatur dalam:

1. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016;
2. Pasal 95 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 3 Tahun 1997 sebagaimana diubah oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 16 Tahun 2021;
3. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006.

Dalam melaksanakan fungsinya, PPAT membuat akta. Istilah atau kata “akta” dalam Bahasa Belanda disebut *acta* atau *akta*, dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut

S.J. Fachema Andreas, kata “akta” berasal dari Bahasa Latin yaitu *acta* berarti *geschrift* atau surat.¹⁰ Menurut R Subekti dan R Tjitrosudibio, kata “akta” berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan.¹¹ A. Pitlo yang dikutip oleh Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹² Menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹³ Definisi akta dijelaskan dalam Pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Regelement* (HIR) *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84, yang menyebutkan bahwa akta adalah surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang, yang memiliki kekuatan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, serta pihak lainnya yang terkait dengan hubungan hukum yang tercantum dalam surat tersebut. Akta berfungsi sebagai bukti bahwa peristiwa hukum telah terjadi.¹⁴

Pengertian PPAT diatur dalam beberapa peraturan. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24/1997 memberikan pengertian, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah

No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah oleh Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 memberikan pengertian, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 memberikan pengertian, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersifat autentik. Berdasarkan Pasal 1868 BW, akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh UU, yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan di tempat yang ditentukan. Meskipun demikian, akta yang dibuat oleh PPAT tidak sepenuhnya sesuai dengan definisi akta autentik dalam Pasal 1868 BW, karena peraturan yang mengaturnya berasal dari Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, bukan undang-undang. Namun, berdasarkan Pasal 101 huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, akta yang dibuat oleh PPAT tetap dianggap sebagai akta autentik, karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian mengenai peristiwa hukum yang tercantum dalamnya.

Untuk pendaftaran pemindahan hak, jual beli tanah Hak Milik harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Akta jual beli tanah Hak Milik yang dibuat oleh PPAT memiliki beberapa fungsi, antara lain:

1. Sebagai bukti bahwa perbuatan hukum berupa jual beli tanah Hak Milik telah dilakukan;
2. Sebagai sarana pemindahan tanah Hak Milik dari pemilik tanah kepada pembeli tanah;
3. Sebagai dasar untuk pendaftaran pemindahan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Dalam proses pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli tanah Hak Milik, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyerahkan akta jual beli tanah

¹⁰ Suharjono, “Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum,” *Majalah Varia Peradilan* Tahun XI, no. 123, Mahkamah Agung RI, Desember (1995): 128.

¹¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum* (Jakarta: Pradnja Paramita, 1980), h. 9.

¹² Suharjono, *op.cit.*, h. 43.

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1981), h. 110.

¹⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2016), h. 127.

Hak Milik beserta dokumen terkait ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah akta tersebut ditandatangani. Proses pengurusan pendaftaran pemindahan hak ini dapat dilakukan oleh pembeli tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, atau pihak lain atas nama pembeli tanah.

Pendaftaran pemindahan hak melalui jual beli tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat bertujuan guna mengganti nama pemilik dari nama penjual tanah menjadi nama pembeli tanah pada sertifikat tanah. Tujuan dari pendaftaran ini guna memberikan kepastian hukum, memastikan perlindungan hukum, dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

PENUTUP

Kesimpulan

Tanah Hak Milik dapat beralih kepemilikan melalui berbagai cara, seperti pewarisan, jual beli, hibah, tukar menukar, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), atau lelang. Proses alihnya tanah Hak Milik ini mengakibatkan pergeseran hak dari pemilik yang lama kepada pembeli. Salah satu cara untuk mengalihkan tanah Hak Milik adalah melalui jual beli, yang menyebabkan tanah berpindah dari pemilik yang menjual kepada pembeli yang baru.

Sebagai bukti sah dari perpindahan hak dalam jual beli tanah Hak Milik, dibuatlah akta jual beli tanah, yang dapat berbentuk akta autentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau dalam bentuk akta di bawah tangan yang disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat. AJB tanah Hak Milik yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat format dalam pendaftaran pemindahan Hak Milik melalui jual beli.

Rekomendasi

Fungsi dari AJB terhadap tanah Hak Milik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang adalah untuk membuktikan bahwa suatu peristiwa hukum, yakni jual beli tanah, telah dilaksanakan. Hal ini sebagai bentuk bahwa tanah berpindah dari pemilik lama kepada pembeli baru, dan juga sebagai dasar untuk mendaftarkan pemindahan hak tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundangan-undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Buku:**
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- . *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1971.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.
- Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2017.
- . *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2016.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnja Paramita, 1980.
- Suharjono. “Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum.” *Majalah Varia Peradilan* Tahun XI, no. 123, Mahkamah Agung RI, Desember (1995): 128.
- Sumardjono, Maria S.W. “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA.” *Majalah Mimbar Hukum* 18, no. X (1993): 11.
- . *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Kompas, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.