

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR 226/PDT.G/2021/PN BKS)

Putri Kalingga Hermawan*, Mohamad Fajri Mekka Putra**

Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Kampus UI Depok, Depok, Jawa Barat, 16424, Indonesia

E-mail: putrikalinggaa@gmail.com, fajriputra@yahoo.com

Naskah diterima : 17/02/2022, revisi : 28/02/2022, disetujui 18/03/2022

Abstrak

Hukum pertanahan di Indonesia mewajibkan pemindahan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pada dasarnya jual beli atas tanah harus memenuhi syarat terang dan tunai. Tetapi, pada kenyataannya masih banyak jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan. Sehingga, jual beli tersebut tidak dapat dialihkan dan didaftarkan, karena salah satu syarat pendaftaran tanah adalah terdapat akta otentik yang membuktikan bahwa benar telah terjadi perbuatan hukum jual beli. Hal tersebut sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks, dimana jual beli dilakukan secara dibawah tangan, dan pada saat ingin dilakukan pendaftaran penjual tidak dapat diketahui keberadaannya, sehingga pembuatan akta jual beli menjadi terhambat. Adanya permasalahan tesebut tidak menutup hak pembeli beritikad baik untuk mendapatkan perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Jual Beli Tanah, Dibawah Tangan

Abstract

Agrarian Law in Indonesia requires that the sale and purchase of land should be done before of Land Deed Official (PPAT), because based on the law the sale and purchase of land must qualify two conditions which are contant and transparent. However, in reality there is still many of transactions done under private deed. Thus, the transactions cannot be transferred and registered, because one of the requirements for land registration is that there is an authentic deed made by Land Deed Official (PPAT) that proves the transaction has occurred. As in the case happened in Bekasi District Court with case number Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks, where the transaction done under private deed, so that the transaction cannot be transferred and registered, and when the buyer wants to register his right the existence of the seller cannot be known, so the making of an authentic deed cannot be done. The existence of these issues does not cover the rights of the buyer who

have the good faith to obtain legal protection to legal certainty over the ownership of land rights.

Kata Kunci: Legal Protection, Good Faith Buyer, Sale and Purchase of land, Private Deed

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Pada dasarnya, manusia seringkali melakukan interaksi terhadap satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya dengan melakukan hubungan antara sesama, baik yang termasuk kedalam perbuatan hukum ataupun bukan perbuatan hukum. Jual beli merupakan salah satu transaksi dalam lalu lintas hukum yang lazim terjadi dalam kehidupan manusia yang termasuk kedalam perbuatan hukum. Dalam lalu lintas hukum, segala perbuatan hukum didasari oleh suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam bidang pertanahan khususnya terkait jual beli hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya merupakan atribut untuk dijalankannya perbuatan hukum tersebut.

Sebelum membahas mengenai jual beli hak atas tanah, perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai cara memperoleh hak atas tanah. Dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal, perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.¹ Dari pasal tersebut diketahui bahwa untuk memperoleh hak atas tanah terdapat dua cara yakni pemindahan hak atas tanah dan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah.

Untuk memperoleh hak atas tanah melalui pemindahan hak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dilakukan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain diatur mengenai bentuk pemindahan hak atas tanah yang terbatas pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, diatur pula terkait syarat dilakukannya pemindahan hak, yaitu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Dalam peraturan perundang-undangan, PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak

¹ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal*, Keputusan Menteri No. 21 Tahun 1994, LN No. 30 Tahun 1994, TLN No. 3553, Ps. 1 angka 1.

atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.² PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang nantinya dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Maka dapat disimpulkan disini, bahwa segala pemindahan hak atas tanah harus dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan jabatannya untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan atas dasar tersebut subjek hukum adalah sah sebagai pemegang hak atas tanah.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal lainnya penggunaan istilah jual beli tidak ditemukan karena semenjak diundangkannya UUPA pengertian jual beli tanah diartikan sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, jual beli atas tanah harus dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.³ Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT tersebut berfungsi untuk membuktikan bahwa benar telah terjadi suatu pemindahan hak atas tanah oleh kedua belah pihak yang secara sepakat menuangkan maksud dan tujuannya kedalam suatu akta otentik, termasuk kedalamnya keterangan mengenai objek tanah, hak dan kewajiban penjual, pembayaran harga dan hal-hal lainnya yang disepakati. Dengan dibuatnya akta otentik tersebut, maka pemindahan hak atas tanah memiliki pembuktian yang sempurna terkait siapa pemegang haknya.

Lalu, bagaimana halnya apabila pemindahan hak atas tanah tidak dilakukan dengan akta otentik. Di Indonesia, tidak jarang ditemukan bahwa pemindahan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan, karena pada dasarnya jual beli adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada kenyataannya, jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan memang dapat dijadikan alat bukti untuk membuktikan bahwa telah terjadi perpindahan hak dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi, akta dibawah tangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dilakukannya pendaftaran peralihan hak. Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴ yang dalam pembuatannya, pihak penjual dan pembeli atau wakilnya berdasarkan surat kuasa yang sah harus menghadap PPAT untuk melakukan jual beli tersebut.⁵

² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 1.

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 77.

⁴ Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Ps. 37.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm, 426.

Dengan tidak dibuatnya akta otentik dihadapan PPAT atau dibuat di bawah tangan, secara normatif sertifikat yang sudah menjadi milik pembeli tidak mengandung bukti peralihan hak atas tanah karena sertifikat tersebut masih atas nama penjual dan permohonan peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan yang dilakukan pembeli akan ditolak karena tidak memenuhi syarat autentisitas yakni dilakukan dengan akta jual beli (AJB) dihadapan PPAT.

Hal tersebut sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks. Dalam putusan tersebut diketahui bahwa pemindahan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan dengan bukti kwitansi. Padahal pemindahan hak atas tanah melalui jual beli selain harus memenuhi syarat terang dan tunai, juga pula harus memenuhi syarat pendaftaran, yang mana untuk dilakukannya pendaftaran jual beli tersebut harus dituangkan dalam akta otentik. Sangat menjadi masalah ketika pada saat jual beli tersebut ingin dituangkan dalam akta otentik, penjual tidak lagi ditemukan keberadaannya sehingga kedua belah pihak tidak dapat menghadap ke PPAT.

Permasalahan tersebut yang kemudian akan penulis angkat dalam penulisan ini, dimana penjual tidak lagi diketahui keberadaannya, sedangkan transaksi dilakukan dibawah tangan dan tanpa adanya Akta Jual Beli yang merupakan salah satu bukti otentik untuk bisa dilakukannya proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kasus tersebut menjadi alasan penulis untuk membuat tulisan dengan judul Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks).

2. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dan penjual tidak lagi diketahui keberadaannya?
- 2) Bagaimana pertimbangan hakim apabila dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?

B. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan hal yang penting dan merupakan *blue print* dari suatu penelitian, artinya aktivitas penelitian tercermin dalam metode penelitian. Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yuridis, yang dilakukan dengan memperhatikan beberapa hal, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap hukum positif Indonesia melalui studi kepustakaan dan analisa terhadap putusan terkait. Penggunaan metode penelitian ini berguna untuk menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini serta mengakaji dan menguji pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks terhadap peraturan perundang-undangan di Indonesia. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun pemaparan dari bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.⁶ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011;
- b. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku, jurnal, artikel ilmiah, penelusuran internet, dan makalah;
- c. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

C. Pembahasan

1. Kasus Posisi

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks, para pihak yang bersengketa adalah Tn. AS sebagai Penggugat dan Tn. K sebagai Tergugat. Kasus ini bermula pada tahun 2005, dimana Tn. AS sebagai pembeli melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No. 26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama Tn. K. Pada tanggal 28 September 2005, Tn. AS melakukan pembayaran lunas kepada Tn. K sebagai penjual sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang dibayarkan oleh Tn. AS kepada Tn. K sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut.

Pada saat yang sama, Tn. K menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No. 26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama Tn. K, dan pada saat itu juga tanah dan rumah langsung dalam penguasaan Tn. AS. Bahwa terhadap transaksi jual beli tersebut, diantara Tn. AS dan Tn. K belum dibuat suatu akta perjanjian dihadapan PPAT, melainkan jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan.

Bahwa transaksi jual beli saat itu belum dilakukan dihadapan PPAT, karena saat itu Tn. AS maupun Tn. K belum siap untuk menghadap ke PPAT, karena kedua belah pihak belum memiliki biaya untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT, dan belum memiliki biaya untuk melakukan balik nama untuk pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga transaksi jual beli tersebut hanya berupa transaksi pembayaran yang dilakukan oleh Tn. AS kepada Tn. K berupa kwitansi pembayaran rumah tertanggal 28 September 2005 sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Bahwa pada saat itu Tn. AS bersedia untuk melakukan transaksi dibawah tangan dikarenakan Tn. K berjanji akan membantu proses pendaftaran tanahnya apabila dikemudian hari nanti Tn. AS ada biaya untuk mengurus pengalihan sertifikat tersebut. Tetapi, pada kenyataannya pada saat Tn. AS ingin mendaftarkan tanahnya dan mengajak Tn. K untuk secara bersama-sama menghadap ke PPAT guna menyelesaikan balik nama

⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, cet. 9 (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 119.

dalam sertifikat, Tn. K tidak memproses permintaan tersebut. Tindakan Tn. K yang tidak menghiraukan permintaan dari Tn. AS, dan keberadaannya yang tidak diketahui sangat merugikan Tn. AS karena walaupun Tn. AS secara fisik menguasai objek tanah tersebut, tetapi secara yuridis Tn. AS belum menguasai objek tanah tersebut, karena sertifikat tanah masih atas nama Tn. K.

Bahwa adanya fakta bahwa Tn. K tidak dapat diketahui keberadaannya dan adanya fakta bahwa penguasaan oleh Tn. AS adalah penguasaan yang sah, Tn. AS sebagai pembeli beritikad baik mengajukan gugatan kepada Tn. K melalui Pengadilan Negeri Bekasi untuk mengesahkan transaksi jual beli antara Tn. AS dan Tn. K dan kemudian dapat memberikan izin dan kuasa kepada Tn. AS untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama Tn. K sebagai penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT dan memberikan izin dan kuasa kepada Tn. AS untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No. 26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama Tn. K.

2. Pertimbangan dan Putusan Hakim

Pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks adalah sebagai berikut, Majelis Hakim menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perbuatan jual beli antara Tn. AS dan Tn. K adalah sah menurut hukum. Menimbang bahwa atas jual beli tanah juga harus dilanjutkan dengan pendaftaran atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka untuk dapat terjadi peralihan hak jual beli atas tanah harus dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini jual beli belum dibuat akta jual belinya oleh PPAT, maka peralihan hak atas tanah tersebut belum bisa terjadi, meski jual belinya telah dilaksanakan dengan sah menurut hukum.

Menimbang bahwa pada petitum angka 2 (dua) Penggugat mohon agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa jual beli atas tanah dan rumah yang berdiri diatasnya telah dinyatakan sah menurut hukum, namun belum memenuhi proses yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan bukan karena Penggugat tidak mau, namun karena belum adanya biaya untuk itu, maka Penggugat permintaan Tergugat untuk dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik patut dikabulkan. Bahwa, karena dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan sah jual belinya, maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, meskipun peralihan haknya dari Tergugat kepada Penggugat belum didaftarkan/dilaksanakan.

Menimbang, bahwa di poin selanjutnya Penggugat memohon untuk diberikan izin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, di tolak oleh Majelis Hakim. Penolakan tersebut menimbang, bahwa pemberian izin dan

kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama penjual, dalam jual beli atas tanah dan bangunan adalah dilarang oleh Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka petitum ini harus ditolak.

Untuk selanjutnya, petitum untuk diberikan izin dan kuasa Penggugat untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama kepemilikan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No. 26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama Tergugat adalah di tolak. Menimbang, bahwa tentang pengurusan proses balik nama atas tanah adalah kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, dan sepanjang telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses balik nama tidak perlu mendapat izin dari pengadilan, sehingga petitum ini harus ditolak.

Maka, dari dalil gugatan dikaitkan dengan bukti surat, keterangan para saksi, dan pemeriksaan setempat, serta fakta-fakta dalam persidangan, Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan, Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut;
2. Menyatakan, memeriksa perkara ini tanpa dihadiri Tergugat, dan akan diputus secara Verstek;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan, Penggugat Tn. AS adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan, jual beli atas tanah dan rumah yang berdiri di atasnya, SHM No. 2102/Bekasi Timur, antara Tn. K dengan Tn. AS, sah menurut hukum;
6. Menyatakan, tanah dan rumah yang beridur di atasnya, SHM No. 2102/Bekasi Timur, sah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.613.400,- (satu juta enam ratus tiga belas ribu empat ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

3. Analisis Hukum

1) Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan Dan Penjual Tidak Lagi Diketahui Keberadaannya

Berdasarkan penjabaran kasus posisi dan pertimbangan hakim diatas, Penggugat yang dalam hal ini adalah Tn. AS tidak dapat melakukan pendaftaran atas tanah yang sudah dibeli secara sah menurut hukum dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT. Sedangkan, berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli baru dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Bahwa pada kenyataannya, jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dibawah tangan dan sudah seyogyanya kedua belah menghadap ke PPAT untuk

dibuatkan akta jual beli yang nantinya akan dijadikan dasar permohonan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bahwa dalam kasus ini, keberadaan Tergugat tidak diketahui sehingga pembuatan akta jual beli terhambat karena pembuatan akta jual beli tidak bisa dilangsungkan tanpa kehadiran kedua belah pihak. Maka dalam bagian ini akan penulis jabarkan analisis hukum terkait proses peralihan hak atas tanah bagi pembeli beritikad baik yang dilakukan dibawah tangan dalam hal penjual tidak diketahui keberadaannya.

Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, walaupun jual beli antara Pengugat dan Tergugat tidak didasarkan oleh akta otentik, bukan berarti peralihan hak kepemilikan yang telah dilakukan tersebut menjadi tidak sah. Jual beli tanah memiliki kekhususan sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah tunduk pada hukum adat, sehingga jual beli tanah yang dilakukan harus sesuai dengan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai yang berarti sebagai berikut:⁷

a. Terang

Terang artinya jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya pula sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum atau dalam halnya sekarang maka jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang.

b. Tunai

Dimaksud tunai artinya jual beli tersebut harus dibayarkan baik sepenuhnya atau sebagian pada saat transaksi jual beli dilaksanakan. Tunai disini bukan berarti pelunasan harus dilaksanakan pada saat itu juga. Tetapi, walaupun dibayar sebagian, menurut hukum pembayaran dianggap telah memenuhi unsur tunai selama pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan. Pada saat itu, jual beli dianggap telah selesai menurut hukum.

Hukum pertanahan Indonesia yang lahir akibat terjadi unifikasi hukum dibidang agraria mengakibatkan jual beli atas tanah mengacu kepada ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaanya. Dalam kasus ini, jual beli antara Penggugat dan Tergugat hanya memenuhi ketentuan jual beli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut dapat dibuktikan dari, jual beli yang dilakukan pada tanggal 28 September 2005 yang disepakati dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, padahal sudah menjadi ciri khas hukum pertanahan Indonesia bahwa jual beli atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai.

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), hlm. 16.

Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat hanya memenuhi syarat tunai, dimana pada tanggal 28 September 2005, Penggugat melakukan pembayaran lunas kenapa Tergugat sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan bukti kwitansi jual beli tertanggal 28 September 2005, yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut. Dan pada saat yang bersamaan, Tergugat menyerahkan dokumen atas tanah yang menjadi objek jual beli yaitu SHM No. 2102/Bekasi Timur, dengan Gambar Situasi No. 26.020/95 tanggal 14 Nopember 1995, tercatat sebagai pemegang hak atas nama Tergugat sehingga tanah dan bangunan tersebut langsung berada dalam penguasaan Penggugat.

Oleh karena sudah dipenuhi pembayaran secara lunas dari Penggugat selaku pembeli, maka telah dipenuhinya syarat tunai dalam peralihan hak kepemilikan tersebut. Berdasarkan hal ini juga, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa dari bukti kwitansi, bukti Sertifikat Hak Milik, serta dari keterangan saksi-saksi, terbukti bahwa telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat. Kemudian, oleh karena jual beli tersebut telah dibayar lunas dan sudah dilakukan penyerahan Sertifikat Hak Milik, maka dinyatakan bahwa jual beli tersebut adalah sah menurut hukum. Bahwa, karena dalam pertimbangan telah dinyatakan sah jual belinya, maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, meskipun peralihan haknya dari Tergugat kepada Penggugat belum didaftarkan/dilaksanakan. Sehingga pula dapat dinyatakan, bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

Sebagai pembeli yang beritikad baik, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 215 K/Sip/1958 ditegaskan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.⁸ Disamping itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum adalah sebagai berikut:⁹

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan; dan
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Atas dasar tersebut, maka Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam hal penjual tidak lagi diketahui keberadaannya. Memang dalam peraturan

⁸ Prima Claudia Markezia, Enny Koeswarni, dan Widodo Suryandono, *Analisis Terhambatnya Proses Pencatatan Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dimana Keberadaan Penjualnya Tidak Diketahui (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.6/2018/PN.DPK)*, Universitas Indonesia, hlm. 8

⁹ *Ibid*, hlm. 10.

perundang-undangan tidak diatur secara eksplisit mengenai perlindungan hukum dalam hal terjadi hal tersebut, tetapi dalam yurisprudensi dinyatakan bahwa apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka pengadilan negeri dapat mengeluarkan putusan yang memerintahkan kepada pembeli yang beritikad baik untuk mewakili penjual dalam penandatanganan akta jual beli (AJB).¹⁰

Dalam hal ini, sebagaimana sudah dijelaskan diatas, Penggugat telah membuktikan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan yurisprudensi Penggugat dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri baik melalui penetapan atau gugatan untuk dapat dikeluarkan putusan yang memerintahkan kepada pembeli yang beritikad baik untuk mewakili penjual dalam penandatanganan akta jual beli (AJB). Sehingga, Penggugat selaku pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya.

Berdasarkan bukti-bukti baik secara yuridis dan secara fisik berupa kwitansi, Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur atas nama Tergugat, penguasaan atas tanah dan bangunan, serta saksi-saksi yang hadir saat persidangan dan keterangan para saksi-saksi, Majelis Hakim pun memberikan perlindungan hukum dengan menyatakan bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan atas tanah dan bangunan seluas 215 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 2102/Bekasi Timur adalah sah menurut hukum.

Menjadi permasalahan disini bahwa dari petitum yang dimohonkan Penggugat, hanya sebagian dari petitum yang dikabulkan. Yang mana, permohonan Penggugat untuk diberikan izin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, serta izin dan kuasa untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama di tolak oleh Majelis Hakim.

Faktanya, dalam yurisprudensi dalam hal terjadi kasus seperti diatas, pengesahan jual beli oleh Majelis Hakim patut pula diikuti dengan pemberian izin dan kuasa bagi Penggugat untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, serta untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama. Hal tersebut sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 18/Pdt.G/2012/PN/Lmg dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 48/Pdt.G/2019/PN.Bdg.

Majelis Hakim dalam kedua Putusan Pengadilan Negeri tersebut memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan dibawah tangan adalah sah dan karenanya pembeli diakui sebagai pembeli yang beritikad baik dan dapat melindungi haknya untuk melakukan pendaftaran berdasarkan Putusan Pengadilan yang memberikan izin dan kuasa kepada pembeli beritikad baik untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Putusan Pengadilan yang bersangkutan.

¹⁰ Pengadilan Negeri Bandung, Putusan Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS.

Sedangkan, pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks, Majelis Hakim menimbang bahwa pemberian izin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli sekaligus atas nama Tergugat sebagai penjual, dalam jual beli atas tanah dan atau bangunan adalah dilarang berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dan terkait pemberian izin dan kuasa untuk mengurus proses balik nama sertifikat berdasarkan ayat 2 pasal tersebut merupakan ranah kewenangan Kantor Badan Pertanahan, bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, sehingga tidak perlu Pengadilan Negeri memberikan izin untuk melakukan hal tersebut.

Dengan tidak adanya pemberian izin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT, serta izin dan kuasa untuk menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama, Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama. Hal tersebut dikarenakan, Kantor Badan Pertanahan menolak untuk melakukan balik nama terhadap jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Sedangkan, salah satu cara yakni memohon kepada pengadilan untuk dapat mengeluarkan putusan yang memerintahkan kepada pembeli yang beritikad baik untuk mewakili penjual dalam penandatanganan akta jual beli (AJB), di tolak oleh Pengadilan Negeri. Sehingga, PPAT pun dalam membuat akta nya menanggung resiko yang sangat besar karena tidak adanya izin dan kuasa dari Pengadilan Negeri.

Salah satu cara yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah dengan menggunakan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan dalam pasal tersebut bahwa Ddalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.¹¹

Berdasarkan ketentuan ayat tersebut, Penggugat dapat mengajukan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan mendasarkan kepada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/Pn Bks yang menyatakan bahwa jual beli dan kepemilikan tanah adalah sah milik Penggugat. Putusan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menilai kadar kebenaran untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah Penggugat. Sehingga, Penggugat disini tetap mendapatkan perlindungan hukum dengan tetap memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya.

¹¹Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Ps. 37 ayat (2).

2) Pertimbangan Hakim Dikaitkan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia

Berdasarkan penjabaran pertimbangan-pertimbangan dan putusan hakim di atas, alasan Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat hanya dapat diterima sebagian adalah bahwa petitum yang dimohonkan Penggugat melanggar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut, pemberian izin dan kuasa untuk proses balik nama bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri melainkan wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga Majelis Hakim patut menolak permohonan tersebut.

Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, terhadap kasus-kasus seperti ini putusan yang menyatakan bahwa jual beli adalah sah sudah sepatutnya diikuti dengan pemberian izin dan kuasa kepada Penggugat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli dan proses balik nama. Dalam hal putusan tidak memberikan izin dan kuasa tersebut, pengalihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena PPAT tidak dapat membuat akta jual beli yang tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Nyatanya, pernyataan bahwa jual beli adalah sah dan pembeli adalah pembeli yang beritikad baik tidak cukup bukti untuk dilakukannya proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sehingga, Penggugat dalam hal ini harus melakukan cara yang lain untuk melakukan pengalihan hak atas tanahnya yakni mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya keharusan untuk melakukan tindakan tersebut menjadikan proses balik nama oleh Penggugat menjadi tidak efektif.

Hal tersebut dikarenakan pada akhirnya Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks tidak dapat digunakan dengan maksimal, padahal untuk menempuh jalur pengadilan seseorang harus menyiapkan waktu dan biaya yang cukup besar. Majelis Hakim disini dalam memutus perkara, hanya memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Padahal, berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan bahwa hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.¹²

M. Yahya Harahap sebagaimana dikutip oleh Edward Simarmata menguraikan bahwa beberapa fungsi yurisprudensi antara lain adalah:¹³

- a. Menciptakan standar hukum (*to settle law standard*);

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*, UU No. 48 Tahun 2009, LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076, Ps. 5 ayat 1.

¹³ Edward Simarmata, *Kedudukan dan Relevansi Yurisprudensi Untuk Mengurangi Disparitas Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2010), hlm. 118.

- b. Menciptakan kesatuan landasan hukum yang sama (*unified legal framework*);
- c. Menciptakan kesatuan persepsi hukum yang sama (*unified legal opinion*);
- d. Menciptakan kepastian hukum
- e. Mencegah terjadinya disparitas putusan pengadilan.

Berdasarkan fungsi tersebut, yurisprudensi memiliki peran penting dalam penciptaan dan penyempurnaan hukum dalam merumuskan putusan pengadilan, karena yurisprudensi berorientasi dari kasus-kasus konkrit yang telah terjadi dan kemudian dari kasus tersebut ditarik kaidah-kaidah hukum yang dijadikan norma yang nantinya akan diterapkan dalam berbagai kasus serupa.

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa sudah seyogyanya Majelis Hakim dalam merumuskan putusan pengadilan tidak boleh hanya terpaku pada peraturan perundang-undangan. Bahwa dalam merumuskan putusan pengadilan harus pula mempertimbangkan yurisprudensi yang ada, karena pada dasarnya dalam memutus suatu perkara harus pula memenuhi rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Maka, menurut hemat penulis Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks adalah kurang tepat.

D. Kesimpulan dan Saran

Bahwa berdasarkan penjelasan dan analisis penulis diatas, kesimpulan yang dapat diambil antara lain adalah sebagai berikut:

- A. Pengaturan jual beli atas tanah memiliki kekhususan yang berbeda dari ketentuan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum pertanahan di Indonesia mewajibkan pemindahan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pada dasarnya jual beli atas tanah harus memenuhi syarat terang dan tunai. Dalam hal jual beli tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), proses pendaftaran atas pengalihan hak tersebut tidak dapat dilakukan, karena pendaftaran hak atas tanah harus didasarkan oleh akta otentik yakni akta jual beli (AJB).
- B. Bahwa, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/Pdt.G/2021/PN.Bks Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan bahwa jual beli adalah sah dan Penggugat adalah pembeli yang beritikad, dan karenanya patut diberikan izin dan kuasa untuk bertindak sebagai diri sendiri selaku pembeli, sekaligus bertindak atas nama penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT serta menghadap ke semua instansi pemerintahan guna melakukan pengalihan/balik nama.
- C. Bahwa, pembeli beritikad baik patut mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi bahwa apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan putusan yang memerintahkan kepada pembeli yang beritikad baik untuk mewakili penjual dalam penandatanganan akta jual beli (AJB).
- D. Bahwa, Majelis Hakim menolak petitum Penggugat terkait pemberian izin dan kuasa dan karenanya Putusan Pengadilan tersebut tidak dapat dijadikan dasar oleh

Penggugat untuk mendaftarkan pemindahan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

- E. Bahwa, perlindungan hukum selanjutnya yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pengalihan hak atas tanahnya berdasarkan kadar kebenaran yang dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Bahwa, selanjutnya saran yang dapat diberikan antara lain sebagai berikut:

1. Hendaknya jual beli atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yakni memenuhi syarat terang dan tunai agar proses pendaftaran dapat terlaksana dengan baik. Bagi pembeli beritikad baik, sebaiknya tidak melakukan transaksi jual beli atas tanah dibawah tangan, menimbang bahwa kemungkinan tidak dapat dilakukannya pembuatan akta otentik dikemudian hari karena tidak diketahuinya keberadaan penjual sangat dimungkinkan.
2. Pemerintah seharusnya dapat membuat suatu peraturan perundang-undangan yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah.
3. Para penegak hukum dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan disamping melihat peraturan perundang-undangan, sebaiknya juga memperhatikan yurisprudensi yang ada agar tidak tercipta suatu intepretasi hukum yang sempit.

F. Biodata Penulis

Putri Kalingga Hermawan, S.H menamatkan Pendidikan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2020 dengan peminatan Hukum Perdata. Kemudian, sedang melanjutkan studi di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia sejak tahun 2021.

Mohamad Fajri Mekka Putra, S.H, M.Kn menamatkan pendidikan Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2003. Kemudian melanjutkan pendidikan pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan lulus pada tahun 2006. Saat ini sedang menempuh Program Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Sehari-hari merupakan Notaris PPAT Jakarta Selatan dan Pengajar pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

G. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada bapak Mohamad Fajri Mekka Putra, S.H, M.Kn atas bantuan dan bimbingannya dalam penulisan ini sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan jurnal ini. Serta, terima kasih kepada orang tua, keluarga, dan sahabat penulis yang setia mendukung penulis sepanjang pembuatan jurnal ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin, Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. cet. 9. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional. Jilid. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Perangin, Effendi. Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum. Jakarta: Rajawali, 1989.
- Simarmata, Edward. Kedudukan dan Relevansi Yurisprudensi Untuk Mengurangi Disparitas Putusan Pengadilan. Jakarta: Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2010.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

B. Jurnal

- Markezia, Prima Claudia, Enny Koeswarni, dan Widodo Suryandono, Analisis Terhambatnya Proses Pencatatan Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dimana Keberadaan Penjualnya Tidak Diketahui (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 181/PDT.6/2018/PN.DPK). Universitas Indonesia. hlm. 8

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman. UU No. 48 Tahun 2009. LN No. 157 Tahun 2009. TLN No. 5076.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.
- Indonesia. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No.3696.
- Indonesia. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal. Keputusan Menteri No. 21 Tahun 1994. LN No. 30 Tahun 1994. TLN No. 3553.

D. Putusan

- Pengadilan Negeri Bandung. Putusan Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS.