

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JOMBANG NOMOR:15PDT. G/2014/PN.JMB.TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN BILYET GIRO

Hartatik, Dhiana Puspitawati

Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Brawijaya
Jl. M.T. Haryono No.169 Malang

Abstract: this paper aims to review the Court Decision Number: 15 / Pdt.G / 2014 / PN.JMB dated October 14, 2014, relating to the validity of the transfer of land rights by buying and selling through payment using Bilyet Giro, and analyzing the settlement of the transfer of land rights using Bilyet Giro according to customary law. The method used in this paper is normative research to find a solution to the problem of transferring land rights through buying and selling using Bilyet Giro to produce a new opinion, theory or concept as a prescription related to the problem. The results of the analysis in this paper show that the payment in full with the Bilyet Giro against the price agreed in the sale of land rights must be declared valid and valuable, both in terms of the Civil Code and the concept of customary law, and according to the provisions of customary law, cash payment with Bilyet Giro is sufficient for the transfer of land rights due to buying and selling.0,1

Keywords: agreement, buying and selling, bilyet giro

Abstrak: Tulisan ini bertujuan untuk menguji putusan Pengadilan Nomor: 15/ Pdt.G/2014/PN.JMB tanggal 14 Oktober 2014 berkaitan dengan keabsahan peralihan hak atas tanah dengan jual-beli melalui pembayaran menggunakan *Bilyet Giro*, dan menganalisis penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan menggunakan *Bilyet Giro* menurut hukum adat. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian normatif dalam rangka mencari pemecahan atas masalah peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dengan pembayaran menggunakan *Bilyet Giro* sehingga menghasilkan sebuah pendapat, teori atau konsep baru sebagai preskripsi terkait masalah tersebut. Hasil analisis dalam tulisan ini menunjukkan bahwa pembayaran lunas dengan *Bilyet Giro* terhadap harga yang diperjanjikan dalam jual-beli hak atas tanah harus dinyatakan sah dan berharga, baik ditinjau dari perkembangan konsep Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun konsep hukum adat, dan menurut ketentuan hukum adat, pembayaran lunas atas harga dengan Bilyet Giro telah mencukupi terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual-beli.

Kata Kunci: perjanjian, jual-beli, bilyet giro

PENDAHULUAN

Jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian atau dengan kata lain kontrak adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu, dan tidak

melakukan sesuatu. Perjanjian atau kontrak tersebut akan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang di mana satu atau lebih orang mengikatkan dirinya dengan satu atau lebih orang maka dengan begitu dapat diambil kesimpulan bahwa jual-beli lahir setelah ada kata sepakat.

Mengenai syarat sahnya perjanjian ini,

di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1320. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu; (a) sepakat mereka yang mengikatkan diri, (b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (c) sesuatu hal tertentu, dan (d) suatu sebab yang halal.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah (Subekti, 1995:2). Terlebih dahulu kita lihat lengkapnya Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, *“Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*.

Pemindahan hak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang mana syarat jual-beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formal.

1. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual-beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 Undang-

Undang Pokok Agraria). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual-beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Penjual berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual (Effendi, 1994:2).
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam segketa (Effendi, 1994:2). Mengenal tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjual-belikan, maka jual-beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual-beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual-beli.
- #### 2. Syarat formal
- Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual-belinya. Akta jual-beli menurut Pasal 37

Peraturan Pemerintah 24/1997 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual-beli yang dilakukan tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah karena Undang-Undang Pokok Agraria berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem konkret/kontan/nyata/riil. Pasal 26 UU No 5 Tahun 1960 UUPA berbunyi, "*Jual-Beli, Penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah*". Kemudian Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA berbunyi, "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*". Oleh karena hal tersebut untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah maka dibuatlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria yang telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Bachtiar, 1993:23). Hal tersebut tertuang pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi, "*Peralihan hak atas tanah dan 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 di daftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku*".

Berbeda dengan pemindahan hak dari hukum adat, ada dua fungsi atau peranan dari hukum adat, yaitu sebagai sumber utama

pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan hukum tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya. Jual-beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual-beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian *obligatoir*. Jual-beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) unsur yaitu, (a) harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual-beli yang bersangkutan, (b) harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum, (c) bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut (Boedi, 2007:326).

Melihat uraian tersebut diatas maka dapat diambil kesimpulan dari pengertian tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih, sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatkannya perjanjian dihadapan kepala desa, sifat terang berarti dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Menurut hukum adat, jual-beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh

umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual-beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum piutang (Yanuar, 2013:116), disini dapat diambil kesimpulan bahwa Jual-beli harus dilakukan dengan tunai/ lunas dan pada saat itu pula penyerahan barang dilakukan.

Mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Bactiar, 1993:23). Untuk dibuat akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*" (Boedi, 2002:538-539). Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi, "*Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta*

sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu" (Boedi, 2002:677).

Uraian dapat disimpulkan bahwa tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta otentik adapun jenis akta yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain perbuatan hukum mengenai jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan kuasa membebaskan hak tanggungan. Di dalam tata cara jual-beli tanah sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah, haruslah dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dengan suatu akta otentik berupa akta jual-beli tanah, sebagaimana dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: "Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuatnya". Untuk mendapatkan bukti yang kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, Akta jual-beli yang telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses balik nama haruslah didaftarkan pada kantor pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS) sebagaimana diuraikan di atas apabila dalam suatu daerah tidak terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi, "*Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*".

Bahwa peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya yaitu meliputi Jual-beli, Tukar menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Penggabungan atau Peleburan Perseroan atau Koperasi yang didahului dengan likuidasi (Yamin dan Rahim Lubis, 2016:277, & Pasal 43 ayat 2). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa definisi pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi 6 (enam) hal yaitu pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat-tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pada Pasal 37 berbunyi sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah dan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menentukan jenis akta yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain perbuatan hukum mengenai jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dari uraian di atas maka dapat diambil kesimpulan bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (3) amandemen ketiga Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 negara hukum adalah negara yang berdasarkan segala sesuatu, baik tindakan maupun pembentukan lembaga negara pada hukum tertulis dan tidak tertulis (Lemhanas RI, 2016:16).

Sebagai sebuah negara hukum, Negara Republik Indonesia berkewajiban menjamin terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan berbangsa dan bernegara harus didukung oleh adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum (Supriadi, 2008:29). Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut maka yang termasuk di sini adalah perbuatan hukum berupa: (a) jual-beli, (b) tukar-menukar, (c) hibah, (d) pemasukan dalam perusahaan, (e) pembagian hak bersama, (f) penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi (Pasal 43 ayat 2).

Sebagai ketentuan formalnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta dari perbuatan hukum peralihan hak tersebut dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Berdasarkan Akta Jual-beli tersebut seorang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dijadikan bukti untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan diterima dan didaftarkan sebagai pemindahan hak atas tanah. Hal ini terbukti bahwa sertifikat yang atas nama pihak pertama (penjual) dapat diubah menjadi atas nama pihak kedua (pembeli). Sehingga hak-hak baik dari pihak penjual maupun selaku pembeli telah terpenuhi. Jadi kesimpulannya adalah Akta Jual-beli adalah dasar peralihan hak yang semula sertifikat atas nama penjual kemudian beralih hak ke atas nama pembeli.

Jual-beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual-beli tanah. Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsep, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Adat. Sebagaimana telah di ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, Undang-

Undang Pokok Agraria, peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di-*saneer* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.

Peranan dari Hukum Adat ada dua fungsi, yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional maksudnya yaitu dalam rangka pembangunan hukum tanah Nasional, hukum adat merupakan sumber utama, yang memperoleh bahan-bahan dari konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukum adat untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum tertulis. Sumber Hukum Adat adalah Hukum Murni Bangsa Indonesia yang eksistensinya tidak bisa dilupakan begitu saja dan hukum yang hidup dan tumbuh dalam sendi-sendi kehidupan masyarakat dan Hukum Adat tidak bisa mati karena akan selalu bergerak dinamis menyesuaikan kehidupan masyarakat itu sendiri dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya (Adrian, 2007:71). Maksudnya, adalah seperti halnya jual-beli tanah tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual-beli tanah, di dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan norma-norma hukum yang berbentuk tertulis maupun tidak tertulis dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 27 Mei 1975 Nomor:952/K/Sip/1974 yang menyatakan, "Jual-beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum

Adat, jual-beli menurut hukum adat secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa”. Selain itu dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 30 Juni 1989 Nomor:3339/Pdt/Sip/1987 yang menyatakan, “*Sahnya jual-beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang*”.

Syarat untuk sahnya jual-beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang maka peralihan hak atas tanah dengan jual-beli melalui pembayaran dengan menggunakan *Bilyet Giro* sangatlah bertentangan. Karena *Bilyet Giro* mempunyai jatuh tempo yang tidak bisa suatu saat dapat ditunaikan akan tetapi sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dengan jual-beli melalui pembayaran dengan menggunakan *Bilyet Giro* tidak diperbolehkan berarti ada kekosongan hukum.

Bedasarkan latar belakang diatas dapat dirumuskan suatu masalah sebagai berikut, (1) Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah dengan jual-beli melalui pembayaran dengan menggunakan *Bilyet Giro* menurut Putusan Pengadilan Nomor:15/Pdt.G/2014/PN.JMB tanggal 14 Oktober 2014? (2) Bagaimana penyelesaiannya apabila peralihan hak atas tanah dengan menggunakan *Bilyet Giro* telah terjadi menurut Putusan Pengadilan Nomor:15/Pdt.G/2014/PN.JMB tanggal 14 Oktober 2014?

METODE

Metode penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah penelitian Normatif Menurut Peter Mahmud Marzuki (2011:35) penelitian hukum adalah “*suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, dan juga prinsip-prinsip hukum, ataupun doktrin-doktrin hukum untuk dapat menemukan jawaban atas suatu isu hukum yang ada*”. Penelitian hukum dilaksanakan dalam rangka mencari pemecahan atas suatu isu hukum yang sedang berjalan dengan menghasilkan

sebuah pendapat, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Penelitian hukum normatif mempunyai definisi yang sama dengan penelitian doktrinal yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual-beli Melalui Pembayaran dengan Menggunakan *Bilyet Giro* Menurut Putusan Pengadilan Nomor:15/Pdt.G/2014/PN.JMB

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Pasal 26 ayat (1) UUPA berbunyi, “*Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Kemudian Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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*”.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data

pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (Adiwinata, 1980:21-30). Beberapa peralihan hak atas tanah dapat terjadi atas beberapa perbuatan hukum berikut ini, antara lain:

1. Jual-Beli Tanah diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah) untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual (pengertian menurut hukum adat). Jual-beli menurut konsep Agraris atau hukum tanah adalah peristiwa yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli (Effendi, 1994:13). Jual-beli menurut Hukum Perdata Barat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu (Sehat, 2007:13).
2. Hibah bukan merupakan suatu perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.
3. Tukar-menukar Hak Atas Tanah, sebagaimana halnya jual-beli, maka tukar menukar juga dapat menyebabkan beralihnya hak atas tanah seseorang kepada orang lain. Hal ini tidak diatur dalam hukum perjanjian tetapi diatur

dalam hukum tanah yang bentuknya ditetapkan dalam SKMDN No. 104/DJA/1977 tentang Peralihan Hak Atas Tanah.

Jual-beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual-beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran kontan. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh atau dianggap dibayar penuh pada saat dilakukannya jual-beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban penjual, karena justru apa yang disebut "jual-beli tanah" itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual-beli tanah menurut pengertian hukum adat ini pengaturannya termasuk dalam Hukum Tanah Nasional.

Ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi agar jual-beli tanah dapat dikatakan sah menurut hukum, yaitu berupa syarat formil dan materil. Syarat formil terkait dengan segala sesuatu berupa bukti formil (data berupa surat-surat), sedangkan materil adalah berupa perbuatan konkrit jual-belinya, termasuk juga pelunasan dan penyerahan barang (objek jual-beli). Tujuan untuk kewajiban pemenuhan syarat formil adalah untuk proses administrasi pendaftaran tanah yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut dengan UUPA yang diikuti dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pada saat ini banyak terjadi hubungan hukum yang memerlukan fleksibilitas dari para pihak. Artinya penerapan hukum secara

esensi lebih dipilih daripada penerapan secara tekstual yang tentu saja bersifat beku, yaitu mutlak sesuai perintah Undang-Undang. Pada hukum perdata terutama pada buku III (ketiga) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang membahas tentang perikatan, adalah memiliki sifat terbuka, yaitu boleh disimpangi dengan kesepakatan para pihak yang terikat di dalamnya. Oleh karena hal tersebut, ketentuan tentang jual-beli tanah yang seharusnya dilakukan secara tunai pada teknis pembayarannya maka apabila baru dibayarkan sebagian akan dibuatlah ikatan jual-beli, dimana penjual dan pembeli telah mengikatkan diri pada suatu perjanjian tentang jual-beli tanah yang pembayarannya dilakukan secara bertahap, dan penyerahan objeknya akan dilakukan seketika setelah semua pembayaran lunas.

Penyelesaian Peralihan Hak Atas Tanah dengan Menggunakan *Bilyet Giro* Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor:15/Pdt.G/2014/PN.JMB

Dalil Penggugat dalam pokok gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu sebidang tanah sesuai SHM Nomor 71, Gambar Situasi tanggal 26-02-1979 Nomor 2/1979, luas 1.360 m² atas nama pemegang hak Yenny Tannama, terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, berasal membeli dari nama Kawirjan pada tahun 1989. Bahwa kemudian Para Tergugat memaksa penggugat untuk melepaskan sebagian tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah seluas kurang lebih 960 m² sesuai SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang tersebut berdasarkan Akte Jual-beli Nomor:401/JB/NGR/VIII/2012 di hadapan Sri Munarsih, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Jombang (Turut Tergugat II) dengan harga 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang mana secara tertulis juga bahwa uang tersebut telah diterima oleh Penggugat sehingga akta Jual-beli tersebut berlaku pula sebagai kuitansinya.

Sesuai dengan Akta Jual-beli Nomor:401/

JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012 tersebut Para Tergugat mengajukan pemecahan SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama Yenny Tannama menjadi dua yaitu: SHM Nomor 1552, Surat Ukur tanggal 3 September 2012, Nomor:89/Ngoro/2012, luas 395 m², atas nama Yenny Tannama dan SHM Nomor 1551, atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Jombang (Turut Tergugat I).

Fakta yang ditemukan pada objek sengketa transaksi Jual-Beli tersebut adalah belum ada pelunasan pembayaran dari Para Tergugat. Akan tetapi sebagian dari objek tanah tersebut, sudah dikuasai dengan jalan menancapkan besi-besi beton, pembayaran sejumlah uang yang telah tertuang dalam Akta Jual-beli tidak terealisasi secara penuh, hanya Tergugat I pernah memberikan *Bilyet Giro* kepada Penggugat senilai Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), akan tetapi sebelum jatuh tempo *Bilyet Giro* tersebut dikembalikan Penggugat kepada Tergugat II, yang kemudian oleh Tergugat II uangnya ditransfer kepada Penggugat melalui rekening yang kemudian dikembalikan lagi oleh Penggugat kepada Tergugat II. Kemudian, Pihak Para Tergugat mengajukan jawaban, dimana Para Tergugat membenarkan bahwa Penggugat dahulunya adalah memang benar pemilik objek sengketa, tetapi menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa objek sengketa masih milik Penggugat, karena sudah beralih kepada Para Tergugat dengan adanya proses jual-beli yang sah berdasarkan ketentuan hukum.

Saling jawab antara kedua belah pihak yang bersengketa di muka persidangan dengan alat bukti yang diajukan baik berupa surat maupun saksi-saksi dan dalam hubungan yang satu dengan yang sedemikian rupa, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi persengketaan hukum antara pihak Penggugat, Para Tergugat dan Para

Turut Tergugat adalah apakah telah terjadi peralihan kepemilikan atas dasar jual-beli antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap sebagian tanah pada SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, yakni seluas 960 m² berdasarkan Akta Jual-beli Nomor:401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012, dibuat dihadapan Sri Munarsih, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Jombang yang selanjutnya diajukan pembatalan oleh pihak Penggugat atas dasar wanprestasi yang dilakukan pihak Para Tergugat. Lalu pada bagian pertimbangan majelis hakim, mengenai jual-beli sendiri telah diatur didalam KUH Perdata dan hukum adat dimana jual-beli berdasarkan hukum adat menurut Maria W. Sumardjono dalam bukunya “*Aspek Teoritis, Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*”, yang dimuat majalah Mimbar Hukum, Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, halaman 11 menyatakan bahwa sifat jual-beli menurut hukum adat ada tiga yaitu,

- a. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga oleh pihak lain (pembeli)
- b. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual-beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuat dihadapan kepala desa
- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Pihak Penggugat dan Para Tergugat telah mengadakan perjanjian jual-beli pada perkara tersebut di hadapan Sri Munarsih, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT di Jombang (Turut Tergugat II) sehingga Majelis Hakim menilai bahwa para pihak tunduk kepada perjanjian jual-beli berdasarkan KUH Perdata. Terhadap pembayaran sebagian ataupun pembayaran lunas terhadap harga

hak atas tanah dengan *Bilyet Giro* dianalisis sebagai berikut;

Pertama, ditafsirkan sebagai perkembangan hukum dalam Jual-beli Hak Atas Tanah baik dalam hukum Adat maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Substansi perlunasan harga Jual-beli Hak atas Tanah dengan *Bilyet Giro* itu sendiri berbeda antara hukum adat dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebabkan perbedaan azas dalam keduanya, hukum adat bersifat riil/kontan sedangkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat konsensual.

Kedua, Perjanjian Jual-beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian formil (formal), yaitu dengan syarat jual-beli hak atas tanah wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga secara formil (formal) PPJB-HAT dengan pembayaran lunas belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam hal ini Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dipandang sebagai bentuk pemenuhan syarat formil (formal).

Sebagai pembanding, periksa juga pendapat Wirjono Prodjodikoro dalam “Azas-Azas Hukum Perjanjian” (2000:165) yang menyatakan bahwa,

“...adalah lebih mudah dapat dimengerti oleh khalayak ramai yang bukan ahli hukum, apabila Sistem Hukum Adat dipilih untuk diberlakukan bagi segenap penduduk dan lagi sebetulnya Hukum BW pada pokoknya, lain daripada Hukum Perancis sudah agak mendekati Hukum Adat dengan menentukan, bahwa hak milik atas barang yang dijual baru beralih dari penjual kepada pembeli sesudah diserahkan kepada pembeli. Menurut Hukum Adat penyerahan hak milik yang dinamakan jual-beli yang sekali mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Hanya saja harus diingat, bahwa hakekat dari Hukum Adat, yang sama sekali tidak memberi kekuatan kepada suatu peridzinan belaka dari para pihak, adalah sukar untuk dipertahankan dalam keadaan lalu lintas modern dan

internasional, yang sekarang makin lama makin maju dalam mempengaruhi hukum (*rechtsleven*) dari orang-orang Indonesia asli. Maka disamping menetapkan segala persetujuan tertentu adalah bersifat “*reel*”, harus dibuka kemungkinan adanya pengikatan bagi kedua belah pihak dalam hal hanya ada peridzinaan saja dari mereka. Artinya: sebaiknya ditetapkan, bahwa dalam hal ini, apabila salah satu pihak tidak memenuhi janji, maka ia dapat dituntut mengganti kerugian, tidak seperti dalam BW untuk toh memenuhi janji”.

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil (formal), tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, atau cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh peraturan perundang-undangan juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Formalitas tertentu itu, misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat umum lain yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut peraturan perundang-undangan.

Pengaturan oleh peraturan perundang-undangan mengenai formalitas tertentu untuk perjanjian formil tersebut merupakan pengecualian dari asas konsensualitas dalam hukum perjanjian yang berlaku secara umum. Menurut asas konsensualitas, suatu

perjanjian sudah terjadi dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya, kemudian agar perjanjian itu sah maka harus memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun demikian, asas tersebut tidak cukup untuk perjanjian formil karena masih ada formalitas lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang harus dipatuhi dan dipenuhi. Dengan demikian, perjanjian formil tidak cukup bila hanya berdasarkan asas konsualitas.

Berdasarkan analisis tersebut di atas, bahwa pembayaran lunas dengan *Bilyet Giro* terhadap harga yang diperjanjikan dalam Jual-beli Hak Atas Tanah harus dinyatakan sah dan berharga, baik ditinjau dari perkembangan konsep Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun konsep hukum adat. Hal ini baik ditinjau dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bersifat konsensual, maupun ditinjau dalam perspektif hukum adat yang bersifat riil.

Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata cukup memadai untuk menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah telah terjadi dengan dibayarnya harga secara lunas oleh Pembeli, termasuk dengan *Bilyet Giro*, sepanjang peralihan hak kebendaan berupa hak atas tanah telah dipenuhinya syarat formil. Dalam perspektif hukum adat, Jual-beli Hak Atas Tanah dihadapan pejabat yang berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi syarat ‘Terang’. Dengan demikian pembayaran lunas atas harga dengan *Bilyet Giro* telah mencukupi untuk terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual-beli.

SIMPULAN

1. Pembayaran lunas dengan *Bilyet Giro* terhadap harga yang diperjanjikan dalam jual-beli hak atas tanah harus dinyatakan sah dan berharga, baik ditinjau dari perkembangan konsep

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun konsep hukum adat. Hal ini baik ditinjau dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bersifat konsensual, maupun ditinjau

dalam perspektif hukum adat yang bersifat riil. Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata cukup memadai untuk menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah telah terjadi dengan dibayarnya harga secara lunas oleh Pembeli, termasuk dengan *Bilyet Giro*, sepanjang peralihan hak kebendaan berupa hak atas tanah telah dipenuhinya syarat formil.

2. Dalam perspektif hukum adat, Jual-beli

Hak Atas Tanah dihadapan pejabat yang berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memenuhi syarat 'Terang'. Dengan demikian pembayaran lunas atas harga dengan *Bilyet Giro* telah mencukupi untuk terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual-beli.

DAFTAR RUJUKAN

- Adiwinata, Saleh. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung. Alumni
- Arifin, Yanuar. 2013. *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti (Tanah dan Bangunan)*. Yogyakarta. Diva Press
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung. Alumni
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta. Djambatan
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya)*. Jakarta. Djambatan
- Lubis, Mhd. Yamin. dan Lubis, Abd. Rahim. 2016. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju
- Lemhanas RI. 2016. *Materi Pokok Bidang Studi Hukum & HAM*. Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada
- _____, Effendi. 1994. *Praktik Jual-beli Tanah*. Jakarta. Raja Grafindo Persada
- Prodjodikoro, Wirjono. 1995. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung. Mandar Maju
- Sinaga, Sehat HMT. 2007. *Jual-beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi. Pustaka Sutra
- Supriadi. 2008. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung. Citra Aditya Bakti
- Sutedi, Adrian. 2007 *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 952/K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975.
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987 tanggal 30 Juni 1989
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar