

# **KEDUDUKAN HUKUM PIHAK YANG MENGUASAI OBJEK HAK ATAS TANAH TERKAIT PROSES PERALIHAN HAK YANG BELUM SEMPURNA**

**Yustisia Setiarini Simarmata**

## **ABSTRAK**

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kepemilikan sertipikat menjadi bukti penguasaan yuridis yang diikuti dengan penguasaan fisik bidang tanah. Artikel ini membahas bagaimana kedudukan seorang pembeli beritikad baik yang menguasai fisik bidang tanah, namun tidak menguasai secara yuridis karena peralihan hak belum sempurna. Penelitian ini menggunakan bentuk yuridis normatif. Tipologi penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Jenis data yang dipakai adalah data sekunder. Metode analisis data penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Sertipikat Hak Milik memiliki fungsi sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah sekalipun pemegang hak tidak menguasai fisik objek hak atas tanah secara konkret. Sementara itu, dalam suatu jual beli, dimana peralihan hak belum sempurna, pembeli dengan itikad baik harus dilindungi, meski kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

Kata Kunci : Penguasaan Fisik, Sertipikat Hak Milik, Peralihan Hak.

## **1. PENDAHULUAN**

Penguasaan Hak Atas Tanah seharusnya menjadi konsekuensi logis dari pemegang Hak Atas Tanah. Akan tetapi, dalam beberapa kejadian, proses jual beli yang belum sempurna, dalam hal ini belum balik nama, memberi kesan seseorang menguasai tanah secara illegal.

Penguasaan tanah secara illegal dapat diartikan penguasaan tanah secara fisik tanpa alas hak disebut juga penguasaan tanah tanpa izin yang berhak. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai baik dalam arti fisik, maupun yuridis, dapat pula memiliki aspek perdata maupun publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan memberi kewenangan bagi pemegang hak untuk menguasai fisik tanah. Namun dalam

penguasaan yuridis, terdapat kemungkinan pemegang hak tidak menguasai fisik tanahnya, misalnya tanahnya disewakan, atau bisa juga fisik tanah dikuasai oleh pihak lain tanpa hak.<sup>1</sup>

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.<sup>2</sup>

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, terdapat dualism dalam sistem hukum tanah di Indonesia, ada dua sistem hukum tanah yang sama sekali berbeda, sistem pertama dengan hukum tanah barat, peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana bersifat capital individualisme. Sistem kedua adalah sistem hukum tanah adat yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum penduduk asli Indonesia, yang bersifat kemasyarakatan.<sup>3</sup>

Sejak berlakunya UUPA, dengan sendirinya menghapus segala jenis hak yang berlaku pada masa penjajahan. Sebagai ganti dari hak-hak berdasar hukum colonial, kemudia ada jenis-jenis hak yang disebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya.<sup>4</sup> Dengan lahirnya UUPA ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut Hukum Barat disamping hak atas tanah menurut Hukum Adat.<sup>5</sup> Perombakan hukum kolonial dengan menciptakan nasional di bidang pertanahan tidak dapat dipisahkan dari pengertian landreform di Indonesia, sehingga UUPA itu sendiri dapat disebut sebagai induk landreform Indonesia, yang merupakan revolusi nasional Indonesia.<sup>6</sup>

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :<sup>7</sup>

#### 1. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), Ed. Rev., cet. 11, hlm. 23.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 82

<sup>3</sup> Arie Hutagalung, *Program Retribusi Tanah di Indonesia: suatu sarana ke arah pemecahan masalah penguasaan dan pemilikan tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1985), hlm. 20.

<sup>4</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017), hlm. 26.

<sup>5</sup> C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995), hlm. 178.

<sup>6</sup> Abdurrahman, *Tebaran Pikran Mengenai Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni Bandung, 1983), hlm. 10.

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 21

Adapun macam-macam dari hak yang berasal dari tanah negara ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara;

## 2. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sekunder

Yaitu Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Sewa Tanah Pertanian.

Dalam hak atas tanah terdapat hak untuk menguasai tanah tersebut. Hak penguasaan tanah dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia, memiliki jenjang atau hierarki, sebagai berikut :<sup>8</sup>

1. “Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
  - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
  - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49;
  - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.”

Sifat Hak Menguasai dari Negara semata-mata untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai subjek hukum atas tanah dan siapa yang dapat mempunyai hak atas tanah; serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.<sup>9</sup>

Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus memiliki landasan hak. Dalam hubungan penguasaan dan penggunaan tanah ini, diatur beberapa cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang diperlukan tergantung pada :<sup>10</sup>

### 1. Status hukum tanah yang diperlukan;

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum,...*, hlm. 24.

<sup>9</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hlm. 48

<sup>10</sup> Wayan Suhendra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994), hlm. 56

Dalam hal ini ada tanah yang berstatus dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai;

2. Status hukum yang memerlukan;  
Yaitu dalam hal ini harus dipastikan yang memiliki dan mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut adalah Pribadi (orang) atau badan hukum. Bila Pribadi, maka dilihat juga apakah Warga Negara Asing ataukah Warga Negara Indonesia.
3. Ada atau tidak adanya kesediaan yang mempunyai tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak yang memerlukan

Hak atas tanah dalam Agraria Nasional dimuat dalam pasal 16 ayat (1) dan pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu :<sup>11</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan UU yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.;
2. Hak atas Tanah yang akan ditetapkan dengan UU. (Hak atas tanah seperti ini belum ada);
3. Hak atas Tanah yang bersifat sementara yaitu Hak atas Tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. (Hak gadai tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Dari aspek masa penguasaan hak atas tanah, dapat dibagi menjadi tiga, yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh pemilik sampai selama-lamanya tanpa ada Batasan jangka waktu tertentu. Ada hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemegang hak dalam jangka waktu tertentu, dan ada hak atas tanah yang dapat dikuasai untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan usaha.<sup>12</sup>

Dalam tatanan hukum Agraria nasional, setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi. Menguasai dan menggunakan tanah secara individual mengandung arti tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan

---

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*, (selanjutnya UUPA), UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN No.2043, Ps. 16 ayat (1) dan Ps. 53.

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 112.

selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: (1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”<sup>13</sup>

Maksud penguasaan fisik secara beritikad baik dan terbuka adalah penguasaan fisik yang tidak didasarkan kepada tipu daya dan kebohongan, dimana orang yang menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah mendapat komplain atau gangguan atau gugatan dari pihak manapun selama kurun waktu tersebut di atas.<sup>14</sup>

Terdapat beberapa cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha atau pembangunan adapun cara-cara tersebut adalah :<sup>15</sup>

1. Permohonan Hak, dilakukan jika tanah yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan;
2. Pemberian Hak, diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder;

Dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder;

3. Peralihan Hak,  
Dapat disebut juga pemindahan hak, yaitu perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena warisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.

Jenis-jenis peralihan hak yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

a. Jual Beli

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”<sup>16</sup> Pihak yang menyerahkan

<sup>13</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, (selanjutnya PP 24/97), PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN No. 3696, Ps. 24 ayat (2).

<sup>14</sup> “Penguasaan Fisik Dapat Menimbulkan Hak Baru,” [www.litigasi.co.id](http://www.litigasi.co.id). 14 July, 2017.

<sup>15</sup> Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta : CV Rajawali, 1986), hlm. 78.

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], (selanjutnya KUHPER) diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Bandung: Balai Pustaka, 1992), Ps. 1457.

disebut penjual, sedangkan pihak yang membayar harga disebut sebagai pembeli. Ketentuan yang mana terdapat dapat KUHPerdara ini, juga berlaku untuk jual beli tanah, dimana objek jual beli adalah sebidang tanah. “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar,”<sup>17</sup> mengandung makna walaupun barang belum berpindah tangan dari penjual ke pembeli, dengan sudah disepakatinya harga, maka transaksi jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak.

- b. Pemasukan dalam Perusahaan atau Inbreng  
Yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan Terbatas sebagai pihak kedua, selanjutnya pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan dimaksud. Menurut pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, para pendiri/calon pemegang saham PT menyetorkan modalnya dalam bentuk: uang tunai, asset, maupun *good will* (kecakapan/nama baik). “Inbreng”: Bila pemegang saham menyetorkan modal dalam bentuk asset pribadinya ke dalam harta kekayaan PT, yang diperhitungkan dengan sejumlah saham.
  - c. Tukar-Menukar  
Yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai ganti suatu barang lain.<sup>18</sup> Segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok persetujuan tukar-menukar<sup>19</sup>
  - d. Hibah  
Yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.
  - e. Hibah Wasiat (legaat)
4. Pembebasan atau Pelepasan Hak  
Yaitu setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang

---

<sup>17</sup> KUHPER, Ps. 1320

<sup>18</sup> KUHPER, Ps. 1541.

<sup>19</sup> KUHPER, Ps. 1542.

disepakati atas dasar musyawarah. Pembebasan hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu :

- a. Adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya;
- b. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.

#### 5. Pencabutan Hak

Yaitu pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh Pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dengan dilakukan pencabutan hak atas tanah milik seseorang, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara.

Pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak, dan tidak diperlukan persetujuan pemegang haknya. Aertinya keputusan pencabutan hak tidak dapat diganggu gugat. Tetapi pemegang hak masih dapat menolak penggantian kerugian yang ditetapkan oleh Presiden, yang dianggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi selambat-lambatnya 30 hari sejak keputusan pencabutan hak.

Bilamana telah dilakukan perbuatan hukum seperti tersebut diatas, maka terjadi pula pemindahan hak atas tanah, yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain<sup>20</sup>. Peralihan Hak dapat dilakukan melalui proses jual-beli, yang dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT setempat, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada dasarnya setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dari salah satu subjek hukum kepada subjek hukum yang lain, misalnya jual-beli, tukar menukar, wasiat, hibah harus dibuktikan dengan akta PPAT.<sup>21</sup>

Peralihan melalui jual beli harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, dimana syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, mengingat bahwa perjanjian tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut<sup>22</sup> :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;  
Kesepakatan merupakan syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya ada dua orang yang saling berhadap-hadapn dan mempunyai kehendak yang saling mengisi.<sup>23</sup> Kesepakatan dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara

<sup>20</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1

<sup>21</sup> Abd. Rahman dan Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Celebes Media Perkasa, 2017), hlm. 103.

<sup>22</sup> KUHPER, Pasal 1320

<sup>23</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, cet. I (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm.3

melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan.<sup>24</sup>

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;  
Kecakapan bertindak menunjuk pada kewenangan yang umum, kewenangan umum untuk menutup perjanjian, sedangkan kewenangan bertindak menunjuk kepada yang khusus, kewenangan bertindak dalam peristiwa yang khusus. Dalam pasal 1330 KUH Perdata disebutkan,  
“Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;
  1. Anak yang belum dewasa;
  2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
  3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”
  
3. Suatu pokok persoalan tertentu;  
Objek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tetapi cukup bahwa jenisnya ditentukan. Hal itu berarti bahwa perjanjian sudah memenuhi syarat jika jenis objek perjanjiannya saja yang sudah ditentukan.<sup>25</sup> Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangan salah satu pihak pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.
  
4. Suatu sebab yang tidak terlarang  
Sebab dari perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Syarat ini dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUH Perdata. Pasal 1335 KUH Perdata pada intinya mengatur bahwa suatu perjanjian barulah mempunyai kekuatan apabila perjanjian tersebut dibuat dengan sebab tertentu, namun apabila sebab tersebut adalah palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan.

Sebelum UUPA berlaku, ada 2 (dua) pengertian jual beli tanah, yaitu:

1. Menurut Hukum Barat (Pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata).  
Pasal 1457 : Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (Penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (Hak) atas suatu benda dan pihak lain (Pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1458 : Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli) pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

---

<sup>24</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2006), hlm. 95

<sup>25</sup> J. Satrio, *Hukum ...*, hlm. 293



2. Menurut Hukum Adat.

Jual Beli tanah menurut Hukum Adat bersifat “Contant atau tunai”. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Biasanya jual beli suatu tanah dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya tersebut menanggung jual beli tanah yang dilakukan tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut dihadapan kepada adat, maka jual beli tersebut juga menjadi “terang”, yang dapat diartikan bahwa pembeli dapat mendapat pengakuan dari masyarakat dimana tanah yang bersangkutan berada dan dianggap sebagai pemilik yang baru serta akan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari terdapat adanya gugatan terhadapnya dari pihak ketiga yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Proses jual beli tanah dilakukan melalui dua tahapan utama yaitu :

- a. Perjanjian antara calon penjual dan pembeli yang diakhir dengan adanya kata sepakat dan mufakat dalam hal penentuan segala sesuatu terkait dengan tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan calon penjual menghadap PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat untuk dapat dilakukan pembuatan akta guna peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli.<sup>26</sup>

Peralihan hak ditandai dengan pembuatan akta tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Bilamana akan dilakukan perbuatan Jual Beli khususnya atas sebidang tanah, maka terlebih dahulu akan dilakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan, kemudian baru akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah tersebut. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata, pengertian akta ialah: suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian Unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah Kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan Penandatanganan akta tersebut secara tertulis.<sup>27</sup>

PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan<sup>28</sup>, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum dalam hal ini adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Soebekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradya Paramita, 1979), hlm. 23

<sup>28</sup> PP 24/97, Ps. 1 ayat (24).

<sup>29</sup> PP 24/97, Ps. 7.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Objek Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Adapun yang menjadi tujuan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah, adalah:<sup>30</sup>

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah sebagai pemegang hak yang sah atas bidang tanah yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pencatatan peralihan hak sendiri merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.<sup>31</sup>

Perubahan pada data fisik dilakukan jika terjadi perubahan pada luas tanah, bisa karena pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan baru. Atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berdampingan menjadi satu bidang.<sup>32</sup>

Perubahan data yuridis bisa mengenai hak, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani dengan hak yang lain. Perubahan data yuridis juga bisa mengenai perubahan pemegang hak atas tanah, yaitu apabila terjadi pewarisan, pemindahan hak, atau penggantian nama. Dalam sistem pendaftaran hak, perubahan yang terjadi tersebut

---

<sup>30</sup> Waskito, *Pertanahan*, hlm. 103.

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Hukum*, hlm.79.

<sup>32</sup> *Ibid.*

dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan data-data yang dimuat dalam akta perubahannya.<sup>33</sup>

Namun bagaimana kedudukannya bila saat proses jual beli, namun belum terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, sementara itu pemegang hak atas tanah meninggal, dan ahli waris tidak mengakui perikatan yang telah terjadi, karena yang menerima uang pembelian tanah adalah suami dari pemegang hak atas tanah.

Oleh sebab itu, artikel ini akan membahas mengenai penguasaan fisik objek bidang tanah namun tidak memiliki penguasaan yuridis, dan kedudukan hukum dari pembeli beritikad baik yang belum melakukan peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, judul penelitian tesis ini adalah “Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna.”

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka pembahasan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana fungsi Sertipikat Hak Milik atas tanah yang melekat pada pemegang hak atas tanah tetapi tidak menguasai fisik Objek Hak Atas Tanah secara konkret?
2. Bagaimana kedudukan hukum bagi pembeli beritikad baik terhadap proses peralihan hak atas tanah yang belum sempurna?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Dari kerangka rumusan permasalahan yang diuraikan diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan yang dijabarkan sebagai berikut :

#### 1.1. Tujuan Umum

Untuk menguraikan dengan menggunakan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang sudah ada terkait kedudukan pihak yang telah melakukan jual beli, namun peralihan belum sempurna, dan menguasai fisik bidang tanah.

#### 1.2. Tujuan Khusus

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

1. Untuk menganalisis fungsi Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang melekat pada pemegang hak atas yang tidak menguasai fisik Objek Hak Atas Tanah secara konkret.
2. Untuk mengkaji kedudukan hukum bagi pembeli beritikad baik terhadap proses peralihan hak atas tanah yang belum sempurna, apakah dapat dilindungi oleh hukum.

## 2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dihasilkan dari penelitian ini adalah :

- a. Manfaat akademis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai definisi penguasaan dan pemilikan hak atas tanah. Dari didapatnya pengertian tersebut, diharapkan dapat menjadi acuan untuk kasus-kasus yang berkaitan dengan sengketa penguasaan dan pemilikan tanah. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi dasar penelitian selanjutnya serta menambah wawasan bagi pembacanya;
- b. Manfaat praktis Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan informasi dan acuan bagi pihak-pihak yang sedang mengalami masalah atau sengketa pertanahan.

## D. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan kajian hukum normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.<sup>34</sup> Penelitian hukum normatif biasa juga disebut dengan nama penelitian hukum doctrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang tidak menyentuh atau memasuki wilayah hukum empiris atau sosiologis di dalam pengumpulan data yang dibutuhkan dalam penelitian.<sup>35</sup>

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian eksplanatoris dan penelitian preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian preskriptif yaitu penelitian yang tujuannya memberkan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.<sup>36</sup>

Dalam penelitian umumnya dibedakan antara data primer dengan data sekunder.<sup>37</sup> Data primer adalah data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti langsung dari subjek atau objek penelitian, sementara itu data sekunder adalah data yang didapatkan tidak secara langsung dari objek atau subjek penelitian. Dalam penelitian ini, penulis akan

---

<sup>34</sup> Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Normatif*, Edisi Revisi, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 295.

<sup>35</sup> Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum : Doktrinal dan Non-Doktrinal*, (Makassar: CV. Social Politic Genius, 2020), hlm. 47.

<sup>36</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

<sup>37</sup> Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), hlm. 31

menggunakan data sekunder yang diperoleh dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka hukum yaitu :

- a. Sumber Primer  
Yaitu bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, terkait dengan pertanahan, yang digunakan untuk mengkaji penguasaan dan pemilikan tanah, serta fungsi dari sertipikat hak atas tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait perjanjian jual beli;
- b. Bahan Hukum Sekunder  
Yaitu bahan-bahan yang memberika penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku-buku, jurnal, tesis, dan lain-lain;
- c. Bahan Hukum Tersier  
Yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan *ensiklopedia*.

Alat pengumpul data dalam penelitian ini menggunakan studi dokumen atau studi pustaka, yang memiliki arti mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.<sup>38</sup>

Teknik Analisa data adalah metode atau cara untuk memproses suatu data menjadi informasi sehingga data tersebut menjadi mudah dipahami dan bermanfaat untuk digunakan menemukan solusi dari permasalahan penelitian.<sup>39</sup> Metode Analisa yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana penelitian akan melakukan analisis dari informasi non- numerik.

Sesuai dengan tipe penelitian eksplanatoris dan penelitian preskriptif, maka bentuk laporan dari penelitian ini adalah laporan eksplanatoris.

#### E. Sistematika Penulisan

Artikel ini akan berisi Pendahuluan, yang akan membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Pembahasan akan membahas tentang kedudukan hukum penguasa fisik bidang tanah, tanpa penguasaan yuridis, dari sisi Undang-Undang Pokok Agraria dikaitkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan diakhiri denfan simpulan yang dapat diambil dari keseluruhan pembahasan penelitian, dan juga saran atas permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini

---

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Grafindo Persada, 2007), hlm. 14.

<sup>39</sup> Lexy J. Moleong , *Metodologi penelitian kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2018), hlm.

## 1. ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM PENGUASA FISIK BIDANG TANAH, TANPA PENGUASAAN YURIDIS, DARI SISI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DIKAITKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.

Hukum tanah Indonesia menganut Sistem pendaftaran tanah Publikasi Bersifat Negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Sistem ini memiliki makna bahwa Pemerintah memberikan suatu pengakuan atas sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, sebagai alat bukti kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, oleh karena itu Pemerintah memandang apa yang disampaikan oleh pemohon dan telah dilakukan klarifikasi dipandang benar adanya<sup>40</sup>. Sertipikat hak atas tanah yang dimiliki merupakan produk Pemerintah yang lahir karena hukum, dan bersifat konkret karena diperuntukkan untuk subjek dan objek yang dapat ditentukan.

Sertipikat hak atas tanah juga memiliki sifat individual dan final, dimana tidak ditujukan untuk masyarakat umum, melainkan hanya diperuntukkan untuk mereka yang tercantum dalam sertipikat tersebut serta tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Dipandang dari akibat yang ditimbulkan maka tindakan pemerintah dalam rangka pemberian sertifikat hak atas tanah memiliki tujuan menimbulkan keadaan hukum baru (*Recht Sechpendde/Constitutieve Beschikking*) sehingga lahir pula hak dan kewajiban hukum baru terhadap orang atau badan hukum tertentu yang sudah memiliki sertipikat hak atas tanah<sup>41</sup>.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Apabila dalam kurun waktu 5 (Lima) tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, tidak ada keberatan secara tertulis atas pemegang sertifikat itu, maka sertifikat tersebut akan menjadi bukti sempurna, sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1 dan 2).

Sertipikat Hak Milik merupakan sertipikat yang diberikan untuk Hak Milik. Menurut pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Sertipikat hak Milik mempunyai fungsi sebagai alat bukti bahwa si pemegang hak atau nama yang disebut dalam Sertipikat Hak Milik, adalah pribadi yang berhak atas tanah objek hak atas tanah. Sertipikat Hak Milik merupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat. Dalam arti, bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidak-benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tanah haruslah dianggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain, seperti misalnya, saksi-saksi, akta jual-beli dan surat-surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus dikuatkan oleh alat bukti lainnya.<sup>42</sup>

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) dan (2) menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan

<sup>40</sup> Soejono, Prosedur Pendaftaran Tanah, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm 29.

<sup>41</sup> Ibid

<sup>42</sup> Abdurrahman, Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 36.

hukum melalui putusan pengadilan. Pihak bersengketa yang memiliki kepentingan dapat mengajukan permohonan gugatan ke pengadilan untuk meminta putusan menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak lagi memiliki kekuatan hukum.

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia terdapat celah atau potensi terhadap munculnya itikad buruk pada masing-masing pihak ataupun salah satu pihak. Dari segi persepsi dasar, misalnya, menurut KUH Perdata perjanjian jual beli sudah terjadi manakala ada kesepakatan dari masing-masing pihak, tanpa memperhatikan apakah harus dilakukan di depan PPAT ataukah tidak, namun menurut UUPA perjanjian jual beli tanah seharusnya dilakukan di depan PPAT. Kemudian, dilihat dari segi penuntasan atau penyelesaian, KUH Perdata membedakan antara tahap kesepakatan jual beli dengan tahap penyerahan, di mana setelah kesepakatan dibuat kemudian baru ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum penyerahan; sedangkan hukum agraria dan hukum adat memiliki asas nyata, tunai, dan kontan, sehingga penyerahan dianggap telah terjadi berbarengan dengan terjadinya kesepakatan jual beli.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”, sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

## **2. PENUTUP**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut: Sertipikat Hak Milik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seorang Warga Negara Indonesia. Konsekuensi logis dari pemilikan hak atas tanah atau penguasaan yuridis adalah penguasaan fisik bidang tanah. Suatu jual beli mengandung prinsip terang dan tunai, dimana saat perjanjian terjadi, maka telah terjadi pula peralihan hak dari penjual dari penjual. Pembeli dengan itikad baik dalam suatu proses jual beli, meski proses peralihan hak belum sempurna, maka harus dilindungi hak nya, dalam hal ini pembeli tersebut dapat menguasai fisik bidang tanah tersebut.

### **2. Saran**

Dalam usaha penertiban administrasi pertanahan, perlu ditingkatkan kesadaran pendaftaran tanah di masyarakat, dan sosialisasi terus menerus agar perjanjian jual beli tanah

dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, agar menghindari sengketa pertanahan di kemudian hari sehingga pemilik sertifikat akan merasa aman dalam perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan Perundang-Undangan :

Indonesia. Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, (selanjutnya UUPA), UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104, TLN No.2043.

Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, (selanjutnya PP 24/97), PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN No. 3696.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Bandung: Balai Pustaka, 1992.

### II. Buku :

Abdurrahman. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni Bandung, 1983.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.

Hutagalung, Arie. *Program Retribusi Tanah di Indonesia : Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Dan Pemilikan Tanah*. Jakarta:Rajawali, 1985.

Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Normatif*. Ed. Revisi. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.

Kansil, C.S.T Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata). Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995.

Mamudji, Sri et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Moleong, Lexy J. *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2018.

Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2006.

Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta : CV Rajawali, 1986.

Qamar, Nurul dan Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum : Doktrinal dan Non-Doktrinal*. Makassar: CV. Social Politic Genius, 2020.

Rahman, Abd dan Baso Madiung. *Politik Hukum Pertanahan*. Jakarta: Celebes Media Perkasa, 2017.



- Rianto, Adi Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum. Jakarta: Granit, 2004.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- \_\_\_\_\_. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010.
- \_\_\_\_\_. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2015.
- Satrio, J. Hukum Perjanjian. cet. I . Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Siahaan, Marihot Pahala. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Sihombing, Irene Eka. Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005.
- Soebekti. Hukum Pembuktian. Jakarta: Pradya Paramita, 1979.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta : Grafindo Persada, 2007.
- Suhendra, Wayan. Hukum Pertanahan Indonesia. Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994.
- Waskito dan Hadi Arnowo. Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang. Jakarta: Prenadamedia Group, 2017.

### **III. Data Elektronik :**

“Penguasaan Fisik Dapat Menimbulkan Hak Baru.” [www.litigasi.co.id](http://www.litigasi.co.id). 14 Juli 2017.