



UPAYA PENCEGAHAN KONFLIK TERKAIT PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

PREVENTION EFFORTS RELATED TO LAND RIGHTS TRANSFER THROUGH BUYING AND SELLING

Arief Rahman

Universitas Mataram

Email: ariefrahman@unram.ac.id

Wiwiek Wahyuningsih

Universitas Mataram

Email : wiwiekfh@unram.ac.id

Shinta Andriyani

Universitas Mataram

Email: shintaandriyani@unram.ac.id

Diman Ade Mulada

Universitas Mataram

Email: dimanademulada@unram.ac.id

Abstrak

Kegiatan Penyuluhan hukum mengenai UPAYA PENCEGAHAN KONFLIK TERKAIT PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI dilaksanakan di Desa Sesela, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat Pada hari Jumat 27 Juli 2022. Metode yang digunakan dalam penyuluhan ini adalah metode ceramah dan diskusi. Manfaat kegiatan penyuluhan hukum ini diharapkan dapat membantu pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) dalam rangka meningkatkan pemahaman masyarakat berkaitan dengan Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum berjalan dengan tertib, aman dan lancar serta sesuai dengan protokol kesehatan. Para peserta penyuluhan hukum mengikuti kegiatan dengan rasa antusias yang tinggi, karena materi penyuluhan hukum yang disampaikan oleh pemateri sangat dirasakan bermanfaat sekali oleh masyarakat Desa Sigerongan, sebab materi yang di sampaikan meliputi Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah yang dapat diperjual belikan, Upaya-Upaya Yang dilakukan Untuk menghindari terjadi konflik atau permasalahan dalam jual beli hak atas tanah. Sehingga dengan adanya penyuluhan hukum ini dapat memberikan pencerahan (wawasan) kepada masyarakat.

Kata Kunci: *Konflik; Peralihan Hak; Jual Beli.*

Abstract

Legal education activities regarding PREVENTION EFFORTS RELATED TO LAND RIGHTS TRANSFER THROUGH BUYING AND SELLING were conducted in the village of Sesela, Gunung Sari District, West Lombok Regency on Friday, July 27, 2022. The method used in this legal education was lecturing and discussion. The benefits of this legal education activity are expected to assist the government (National Land Agency) in increasing public

understanding related to PREVENTION EFFORTS RELATED TO LAND RIGHTS TRANSFER THROUGH BUYING AND SELLING. The implementation of legal education activities proceeded in an orderly, safe, and smooth manner, in accordance with health protocols. The participants in the legal education program demonstrated a high level of enthusiasm because the legal education material presented by the speaker was perceived as highly beneficial by the residents of Sigerongan Village. This is because the material covered the transfer of land rights through buying and selling, the land rights that can be bought and sold, and the efforts made to prevent conflicts or issues in land rights transactions. Therefore, this legal education provides enlightenment and knowledge to the community.

Keywords: Conflict; Land Rights Transfer; Buying And Selling.

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia. Manusia memproduksi setiap tahunnya sehingga jumlah manusia bertambah banyak sehingga tanah sangat diperlukan dan direbutkan oleh manusia karena tanah merupakan sumber hidup manusia untuk hidup terus menerus dan bertempat tinggal serta mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.¹ Selain itu Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menjadikan manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya.²

Dengan adanya ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses bergantinya pemegang hak tanah yang dahulu ke pemegang hak tanah yang saat ini.³ Peralihan hak atas tanah memiliki 2 bentuk yaitu beralih dan dialihkan. Beralih yang dimaksud bukan terjadi karena satu perbuatan hukum (sengaja) tetapi dikarenakan peristiwa hukum (tidak sengaja), sedangkan “dialihkan” memperlihatkan adanya kesengajaan maka terdapat suatu kelakuan hukum dengan hak milik tersebut.⁴

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria dan hukum tanah.⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat

1 Elza Syarief. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Pertama, Gramedia, hlm. 4.

2 Wantjik Saleh. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, , hlm.7.

3 Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. 2019. *Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran. LamLaj*, Volume 4 No. 2, hlm 148–161.

4 Maulidi, M. J., Arba, M., & Aharuddin. 2017. Analisis Hukum tentang Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan Bukti Akta di Bawah Tangan sebagai Dasar Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS*, Volume 5 No. 3.

5 Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kecana Prenadamedia Group, hlm 360

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah. Artinya, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁶ Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya khususnya diwilayah pedesaan masih banyak terdapat masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan cara jual beli berdasarkan atas kepercayaan saja atau biasa kenal dengan istilah jual beli dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan tersebut ada yang dilakukan secara lisan antara penjual dan pembeli atau juga dalam bentuk selemba kuitansi pembayaran secara lunas sebagai bukti telah terjadi kegiatan jual beli. Perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli dengan bukti selemba kuitansi tanpa dibuat dihadapan notaris tentunya merugikan pihak pembeli apabila suatu saat nanti akan melakukan proses balik nama atau mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lainnya. Hal tersebut dikarenakan pembeli tidak mempunyai kepastian hukum terhadap status hukum peralihan hak atas tanah yang sudah dibelinya itu. Artinya belum ada dasar dari pihak pembeli yang dapat dijadikan bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah, karena berdasarkan aturan yang berlaku bukti terjadinya peralihan harus dibuatkan dalam bentuk akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga nanti dari akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah itulah yang menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan prose balik nama atau melakukan peralihan hak kepada pihak lain terhadap objek tanah yang dibelinya.

B. METODE PELAKSANAAN

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum di Desa Sesela, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, langkah awal yang dilakukan oleh tim penyuluh adalah mengadakan komunikasi dengan kepala desa dan stafnya mengenai rencana kegiatan penyuluhan hukum tersebut. Setelah mendapatkan persetujuan atau izin untuk menyelenggarakan kegiatan penyuluhan maka kemudian tim penyuluh menentukan waktu pelaksanaan penyuluhan hukum dan kemudian melaksanakan kegiatan penyuluhan hukum. Adapun khalayak yang menjadi sasaran penyuluhan hukum adalah para pemilik/pemegang hak atas tanah yang nantinya akan melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli atau masyarakat yang akan membeli tanah dengan tujuan menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan menggunakan akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.. Selain itu juga yang menjadi sasaran kegiatan ini adalah para tokoh agama, tokoh pemuda, tokoh masyarakat dan anggota masyarakat lainnya. Metode yang digunakan dalam penyuluhan hukum ini adalah metode ceramah dan diskusi. Metode Ceramah digunakan untuk memberikan pemahaman kepada para

6 J. Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan*, Surabaya: LaksBang Justitia, hlm.83.

peserta tentang topik pengabdian Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Dalam ceramah diuraikan mengenai materi peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara jelas, sistematis sehingga mudah dipahami. Sedangkan metode diskusi digunakan untuk lebih memberikan kesempatan kepada para peserta membahas, mempertanyakan, menggarisbawahi, memberi masukan, dan atau memperdalam materi yang diceramahkan.⁷

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan penyuluhan hukum dilaksanakan pada hari Jumat, 27 Juli 2022, di Desa Sesele, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat dengan jumlah peserta yang awalnya kita rencanakan hanya dihadiri maksimal 20 peserta karena kondisi pandemi covid 19, namun ketika pelaksanaannya ternyata jumlah peserta yang hadir melebihi dari jumlah maksimal yang ditentukan yaitu 30 peserta. Pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum berjalan dengan tertib, aman dan lancar serta masih menerapkan protokol kesehatan, Protokol kesehatan yang diterapkan dalam pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum meliputi: Narasumber dan Peserta dan wajib menggunakan Masker, mencuci tangan, melakukan pengecekan suhu tubuh badan dan menjaga jarak

Para peserta penyuluhan hukum sangat antusias dalam mengikuti sajian materi yang disampaikan oleh tim penyuluh mengenai Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Materi penyuluhan hukum ini sangat dirasakan bermanfaat sekali oleh masyarakat, sebab materi utama yang di sampaikan adalah mengenai cara-cara menghindari konflik atau permasalahan dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, karena dalam pelaksanaannya dilapangan seringkali muncul persoalan ketika akan melakukan proses balik nama ternyata belum memenuhi syarat untuk bisa dilakukan proses balik nama untuk tanah yang objek jual belinya sudah bersertifikat. Hal inilah yang kemudian membuat masyarakat sangat antusias mengikuti kegiatan penyuluhan hukum. Adapun Faktor-faktor penghambat yang ditemui dalam pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum, yaitu: kesulitan untuk menentukan waktu yang tepat dalam mengumpulkan orang-orang untuk mengikuti kegiatan penyuluhan, karena para peserta penyuluhan memiliki kesibukan masing-masing.



Photo Pelaksanaan Kegiatan Penyuluhan Hukum

⁷ Marwa dan Marta Dinata. (2020). Pelatihan Penulisan Artikel Ilmiah dan Publikasi di Jurnal bagi Guru SMAN 4 Tualang, Kabupaten Siak. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 5(1), hlm. 74-75.

Adapun beberapa materi yang disampaikan oleh tim penyuluh dalam pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum, antara lain mengenai: Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah yang dapat diperjual belikan, Upaya-Upaya Yang dilakukan Untuk menghindari terjadi konflik atau permasalahan dalam jual beli hak atas tanah. Berikut beberapa uraian materi yang disampaikan oleh tim penyuluh:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kepada masyarakat lainnya.⁸ Peralihan hak ini dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu dengan beralih dan dialihkan. Beralih, maksudnya bahwa hak atas tanah itu demi hukum akan beralih secara langsung tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya: beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan dialihkan maksudnya, bahwa sesuatu hak atas tanah itu baru dapat beralih kepada orang lain apabila telah terjadi suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak atas dasar kesepakatan. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.⁹ Salah bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan.¹⁰ Dalam melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan pengaturannya ini dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Jual Beli Tanah Berdasarkan Ketentuan Hukum Adat

Jual beli tanah menurut Hukum Adat atau lazim dinamakan “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. “Terang” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, sedangkan “Tunai” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual.\

Mengenai jual beli tanah menurut hukum adat, “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersamaan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum 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 penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama .

Peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat ini biasanya dilakukan secara lisan antara penjual dan pembeli tanah dikarenakan rasa saling percaya atau dalam bentuk perjanjian tertulis dengan hanya dibuatkan dalam bentuk kuitansi atau dalam bentuk “surat jual beli tanah” dibawah tangan yang ditandatangani oleh

⁸ Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia, hlm 119

⁹ R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

¹⁰ Nur Hayati. *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016, hlm. 283

pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa. Yang fungsinya adalah untuk :¹¹

- 1) Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku (“terang”).
- 2) Mewakili warga desa (unsur publisitas).

Turut sertanya pihak ketiga yaitu Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/staf Desa dalam transaksi jual beli tanah tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi tersebut

b. Jual beli Tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, maka pelaksanaan peralihan hak atas tanah tidak lagi berdasarkan hukum adat, akan tetapi harus mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya itu. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 menentukan : Jual beli, penukaran, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang di maksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. . Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu oleh Menteri/Kepala BPN dapat mendaftarkan pemindahan hak milik jika atas dasar akta yang di buat oleh bukan PPAT yang menurut Kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkannya. Akta yang dibuat oleh PPAT untuk terjadinya proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dikenal dengan istilah AJB (Akta Jual Beli). Akta jual beli (AJB) tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Pembuatan akta jual beli (AJB) untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tanah tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

2. Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Menjadi Objek Jual Beli

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh seseorang atau badan hukum selaku pemegang hak atas tanah. Adanya hak atas tanah itu memberi wewenang kepada yang mempunyai tanah untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. . Hak atas tanah merupakan hak dasar yang sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi

¹¹ Don Arfan. 2009. Tesis: *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)*. Depok: Universitas Indonesia, hlm. 32

oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan terlebih lagi negara.¹² Salah satu ciri dari hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli hak atas tanah.¹³ Jual beli hak atas tanah adalah jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan yang dilakukan secara tunai, riil dan terang. Berikut beberapa jenis hak-hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli yaitu:

a. Hak Milik

Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalu jadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial pasal 20 UUPA. Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanahnya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya. “Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. “Terkuat”, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. “Terpenuhi”, artinya hak milik atas tanah member wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.¹⁴ Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut. Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti sebagai warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Terdiri dari:

12 Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal: Notarius, Volume 3 Nomor 1, hlm 155

13 Christilia Elvira Mononutu. 2016. *Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal: Lex Crimen Volume. V, Nomor 6 Tahun 2016, (80-87), hlm. 81

14 Soedharyo Soimin. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 1

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank);
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.¹⁵

b. Hak Guna Usaha;

Hak Guna Usaha dalam Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Menurut Pasal 29 pada undang-undang yang sama Hak Guna Usaha diberikan waktu paling lama 25 tahun atau untuk perusahaan tertentu dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk paling lama 35 tahun.¹⁶ Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luasnya minimalnya 5 hektar dan maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum, luas minimalnya 5 hektar dan maksimalnya ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).¹⁷ Pemberian Hak Atas Tanah berkaitan dengan subyek dan obyek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian Hak Guna Usaha (HGU). Menyangkut subyek Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹⁸ Berakhirnya Hak Guna Usaha yaitu apabila : waktunya berakhir melanggar syarat pemberian, dilepas haknya, dicabut haknya untuk kepentingan umum, tanahnya musnah dan melanggar prinsip nasionalitas.

c. Hak Guna Bangunan;

Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) terdapat dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu : hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lamanya 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.¹⁹ Selain itu Hak Guna Bangunan (HGB) dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.²⁰ Subyek yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu : Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia. Akan tetapi jika subyek Hak Guna Bangunan (HGB)

15 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 45

16 *Ibid*, hlm 97

17 Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 99

18 Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 110-111

19 Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 106

20 Boedi Harsono. 1987. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hlm 15

tidak memenuhi syarat sebagai warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkannya terhadap orang lain yang memenuhi syarat. Adapun jika hal ini tidak dilakukan hak guna bangunannya terhapus.²¹ Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu apabila : jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, dilepas oleh pemegang hak, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan,

d. Hak Pakai

Hak pakai menurut pasal 41 UUPA hak yang diberikan Negara untuk digunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan asas dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria. Dalam hal misalnya bagi kedutaan-kedutaan dapat diberikan hak pakai, jadi pemakaian tanahnya bukan dalam rangka perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan lain sebagainya, hak pakai ini dapat berlaku sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu. Pemberian hak pakai dapat dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa yang berupa apapun. Akan tetapi, tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai menurut pasal 39 PP. Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 6) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Sejalan dengan hal tersebut apabila orang atau badan hukum yang dapat menguasai tanah dalam hak pakai tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) diatas, maka wajib dalam satu tahun pemegang hak melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak yang lain yang memenuhi syarat, jika tidak dilakukan maka hak tersebut akan terhapus. Tentang pengalihan hak pakai, menurut pasal 54 PP. Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah sepanjang mengenai tanah yang langsung dikuasai pengalihannya kepada pihak lain haruslah seizin pejabat yang berwenang, sedang hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dengan pemilik tanahnya. Berakhirnya Hak Pakai yaitu apabila : jangka waktu berakhir, tanah musnah, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan dan jika tidak dapat dipergunakan lagi kembali ke Negara

3. Upaya-Upaya Yang dilaku.kan Untuk Menghindari Terjadi Konflik atau Permasalahan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

21 Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 109

a. Upaya-Upaya Yang dilakukan Untuk Menghindari Terjadi Konflik atau Permasalahan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat

Proses jual beli tanah memang tidak bisa lepas dari beberapa hal yang perlu diperhatikan, karena untuk menghindari terjadinya konflik atau permasalahan dikemudian hari dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang bersertifikat harus memiliki bukti jual beli yang dinyatakan dengan AJB atau Akta Jual Beli Tanah. Berikut upaya-upaya yang harus dilakukan agar transaksi jual beli tanah sah secara hukum sehingga tidak menimbulkan konflik atau sengketa, yaitu:²²

1) Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB

Pejabat yang berwenang melakukan pengecekan, terkait keabsahan data untuk memastikan tanah tidak dalam sengketa, dijaminkan, atau sudah disita. Pengecekan dilakukan dengan cara menyamakan data antara sertifikat dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan. Pejabat yang bersangkutan juga akan mengecek kelengkapan dokumen PBB yang ada. Petugas terkait nantinya akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran PBB untuk lebih meyakinkan apakah tanah yang sedang dalam proses transaksi tidak memiliki tunggakan pembayaran PBB.

2) Harus Sudah Disetujui Semua Pihak

Jika penjual sudah menikah dan tanah yang akan dijual termasuk harta bersama (suami dan istri), maka keduanya perlu membuat surat persetujuan bersama. Dengan begitu, tanah yang akan dijual sudah disetujui oleh kedua belah pihak, baik suami maupun istri. Selain surat perjanjian bersama, suami istri juga perlu melakukan penandatanganan AJB. Jika salah satu, suami atau istri, telah meninggal, maka bisa dibuktikan dengan menyertakan surat keterangan kematian dari kelurahan setempat.

3) Penyelesaian Pajak

Penjual dan pembeli tanah masing-masing wajib menyelesaikan pembayaran pajak. Penjual membayar PPh sementara pembeli membayar BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4) Proses Akta Jual Beli (AJB)

Bila penjual dan pembeli telah sepakat dengan isi AJB, maka AJB dapat ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi. PPAT selanjutnya akan membacakan serta menjelaskan isi dari AJB kepada kedua belah pihak. Jika antara penjual dan pembeli telah setuju, maka AJB bisa langsung ditandatangani. Setelah itu, AJB dapat dicetak dan diserahkan kepada pihak-pihak terkait.

5) Penyerahan Dokumen AJB

AJB asli akan dikirim ke kantor pertanahan untuk dibutuhkan sebagai syarat balik nama. Pihak penjual dan pembeli nantinya hanya akan mendapatkan salinan AJB yang telah disahkan oleh PPAT.

6) Balik Nama Kepemilikan Tanah

Proses ini bisa dilakukan di kantor pertanahan dengan membawa dokumen pendukung, yaitu dokumen penjual dan dokumen pembeli. Rincian dokumen tersebut, di antaranya adalah :

- a) Dokumen Pembeli terdiri dari : Salinan Kartu Tanda Penduduk, Salinan Kartu Keluarga, Salinan Akta Nikah (bila sudah menikah), Salinan NPWP, Tanda bukti lunas pembayaran BPHTB, Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani, AJB dari PPAT

22 <https://www.pinhome.id/blog/prosedur-jual-beli-tanah-yang-sah-sesuai-hukum/>

- b) Dokumen Penjual terdiri dari :Salinan Kartu Tanda Penduduk, Salinan Kartu Keluarga, Salinan Akta Nikah, Sertifikat Hak Atas Tanah, Bukti lunas pembayaran PPh.

b. Upaya-Upaya Yang dilakukan Untuk Menghindari Terjadi Konflik atau Permasalahan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat.

Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang belum didaftarkan di kantor badan pertanahan negara.. Dalam pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat ada beberapa hal yang kemudian harus diperhatikan agar tidak menimbulkan sengketa atau permasalahan dikemudian hari. Berikut beberapa upaya yang dilakukan agar jual beli tanah yang belum bersertifikat tidak menimbulkan permasalahan, yaitu:²³

- 1) Membuat “surat jual beli tanah” dibawah tangan yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Lurah dan Sekretaris/Staf Desa/kelurahan.

- 2) Membuat Surat Keterangan Tidak ada sengketa

Surat keterangan tidak terjadi sengketa atas tanah dikeluarkan dan ditandatangani oleh lurah atau kepala desa setempat. Tentunya pihak lurah atau kades mengecek catatan perihal tanah tersebut melalui catatan buku besar kelurahan sekaligus meneliti di kondisi tanah di lapangan sebelumnya. Apabila sedang terjadi sengketa atas tanah tersebut, tentunya lurah tidak akan mengeluarkan surat keterangan tersebut sampai sengketa diselesaikan oleh keluarga yang bersengketa. Kekuatan surat keterangan tidak ada sengketa tersebut terletak juga pada adanya saksi-saksi yang bisa dipercaya, yaitu, Ketua RT dan RW atau tokoh-tokoh adat yang bisa dihormati penduduk setempat di lokasi tanah tersebut berada. Terlihat jelas bahwa fungsi surat keterangan ini memberitahukan dengan jelas bahwa tanah yang sedang diajukan oleh pemohon sedang tidak bermasalah.

- 3) Membuat Surat Keterangan riwayat tanah

Surat Keterangan Riwayat Tanah diajukan bersama-sama surat keterangan tidak ada sengketa. Dalam surat ini dijelaskan secara runut dan tertulis penguasaan tanah dari awal pencatatan di kelurahan hingga keberadaannya saat ini oleh pemohon. Di dalamnya tercantum pula proses peralihan fungsi, guna dan kepemilikan tanah keseluruhan atau bagian-bagiannya bila tanah tersebut sangat luas dan dipecah menjadi beberapa bagian.

- 4) Surat Keterangan Penguasaan Tanah Sporadik

Surat keterangan penguasaan ini juga diajukan pemohon bersama-sama dua surat sebelumnya. Isi dari surat ini adalah pencatuman sejak tahun berapa pemohon memiliki, menguasai, dan memperoleh tanah tersebut. Fungsinya sudah jelas, untuk menguatkan kepemilikan pemohon sebagai pemilik sah tanah tersebut. Di lembar surat ini membutuhkan tandatangan lurah atau kepala desa yang berwenang.

- 5) Setelah kelengkapan surat tersebut selesai, maka proses selanjutnya pemohon bisa mengajukan permohonan membuat sertifikat atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Berikut tahapan-tahapannya:

- a) Pengajuan Berkas Permohonan

Berkas permohonan yang disetorkan pada loket penerimaan Kantor Pertanahan berisi surat-surat asli kepemilikan tanah. Adapun kelengkapannya adalah: Surat asli tanah girik atau fotokopi letter C yang dimiliki pemohon, Surat keterangan

23 <http://kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat>

riwayat tanah dari lurah/kepala desa, Surat keterangan tidak sedang sengketa dari lurah/kepala desa, Surat pernyataan penguasaan tanah secara sporadik dari lurah/kepala desa, Bukti-bukti peralihan hak milik tanah bila ada, Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga pemohon, Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun yang sedang berjalan, Surat kuasa bila pemohon meminta orang lain untuk mewakili, Surat pernyataan sudah memasang batas-batas tanah, dan Dokumen-dokumen lain pendukung.

b) Pengukuran Lokasi oleh Petugas

Setelah berkas-berkas pengajuan diperiksa dan diteliti oleh petugas Kantor Badan Pertanahan dan dinyatakan lengkap, maka petugas pengukur tanah yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan akan datang ke lokasi untuk mengadakan pengukuran langsung. Sekaligus membuat gambar blueprint tanah

c) Penerbitan Surat Ukur

Setelah proses pengukuran selesai, maka petugas pengukur tanah membuat laporan dan menerbitkan denah tanah beserta luasnya. Laporan ini akan diketahui oleh kepala kantor pertanahan dengan nama Surat Ukur

d) Penelitian oleh Petugas Panitia A

Petugas Panitia A adalah petugas dari Kantor BPN bersama Lurah atau Kepala Desa setempat. Tim Petugas Panitia A ini melakukan penelitian ulang agar tidak ada kesalahan di lapangan

e) Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN

Pengumuman data yuridis di papan pengumuman Kelurahan dan Kantor BPN ini dipasang selama 60 hari atau 2 bulan. Kegiatan ini sesuai dengan pasal 26 PP No. 24 tahun 1997. Tujuannya untuk mengumumkan pada masyarakat luas dan menghindari adanya masalah dengan pihak lain. Apabila ada pihak yang mengajukan keberatan tentang keberadaan tanah tersebut maka permohonan pembuatan sertifikat resmi dihentikan sementara sampai masalah dengan pihak yang saling terkait selesai.

f) Penerbitan SK Kepala Kantor BPN

Apabila setelah 60 hari pengumuman yuridis di Kelurahan dan Kantor BPN dan tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan, maka proses selanjutnya adalah penerbitan Surat Keterangan (SK) Hak atas tanah. SK Hak ini untuk menjadi sertifikat tanah resmi perlu melakukan dua tahap akhir di bagian Sub Seksi Pendaftaran dan Informasi (PHI), yaitu; pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah, Pendaftaran Sertifikat.

g) Pembayaran BPHTB

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah wajib dibayar oleh pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Besarnya BPHTB dihitung dari luas tanah yang tercatat di Surat Ukur.

h) Pendaftaran SK Hak untuk Sertifikat

Proses terakhir dari pensertifikatan tanah adalah pendaftaran SK Hak beserta bukti pembayaran BPHTB untuk menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari uraian yang telah kami paparkan di atas, maka dapat kami simpulkan bahwa: penyuluhan hukum dibidang pertanahan sangat diperlukan oleh masyarakat

pedesaan, hal ini terbukti dari hasil diskusi kami dengan anggota masyarakat di lokasi penyuluhan, bahwa informasi-informasi yang menyangkut hukum pertanahan sangat mereka perlukan, terutama sekali informasi tentang Upaya Pencegahan Konflik Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Sosialisasi hukum melalui kegiatan penyuluhan hukum tetap dilaksanakan secara terus menerus dengan materi yang disesuaikan dengan situasi dan kebutuhan masyarakat setempat, terutama yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang terbaru.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku/Jurnal/Artikel/Skripsi/Tesis

- Andy Hartanto. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Boedi Harsono. (1987). *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Christilia Elvira Mononutu. (2016). *Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal: Lex Crimen Volume. V, Nomor 6 .
- Don Arfan. (2009). *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat yang Dijadikan Dasar Untuk Pendaftaran Tanah (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 55/Pdt.G/2002/PN.CBN)*. Tesis: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Elza Syarief. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Pertama, Gramedia.
- Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. (2019). *Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran*. LamLaj, Volume 4 Nomor 2.
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya: LaksBang Justitia
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2008). *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marwa dan Marta Dinata. (2020). Pelatihan Penulisan Artikel Ilmiah dan Publikasi di Jurnal bagi Guru SMAN 4 Tualang, Kabupaten Siak. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Volume 5 No. 1
- Maulidi, M. J., Arba, M., & Aharuddin. 2017. Analisis Hukum tentang Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan Bukti Akta di Bawah Tangan sebagai Dasar Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS*, Volume 5 No. 3.
- Nur Hayati. (2016). *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Lex Jurnalica Volume 13 Nomor: 3.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni. (2020). *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal: Notarius, Volume 3 Nomor 1.
- R. Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Soedharyo Soimin. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____. (2010). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____. (2012), *Hukum Agraria Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wantjik Saleh. (1977). *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

B. Peraturan Perundang-undangan:

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996, Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

C. Website:

- <https://www.pinhome.id/blog/prosedur-jual-beli-tanah-yang-sah-sesuai-hukum/>
- <http://kel-sananwetan.blitarkota.go.id/id/berita-opd/11-tata-cara-jual-beli-tanah-yang-belum-bersertifikat>