

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA
MELAWAN HUKUM
(Analisis Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn)**

Oleh:

Roy Megatara Putra¹⁾ Benny Sanjaya²⁾ Syawal Amry Siregar³⁾ Ria Sintha Devi⁴⁾
Universitas Darma Agung, Medan

Email:

roydary91@gmail.com ¹⁾ bennysanjaya35@gmail.com ²⁾ syawalsiregar59@gmail.com ³⁾
riasinthadevi04@gmail.com ⁴⁾

ABSTRAK

Penelitian yuridis normatif ini mengkaji akibat hukum peralihan hak atas tanah secara melawan hukum dengan menganalisis pengaturan hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia, proses peralihan yang sah, serta akibat hukumnya berdasarkan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn. Menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menemukan bahwa peralihan hak atas tanah diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang mewajibkan proses peralihan dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan ke BPN. Dalam putusan yang dikaji, pengadilan menyatakan peralihan hak dari Tergugat II dan III kepada pihak lain tidak sah, menetapkan Penggugat II sebagai pemilik sah berdasarkan sertifikat, dan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa serta membayar uang paksa.

Kata Kunci : Peralihan, Hak Atas Tanah, Melawan Hukum.

ABSTRACT

This normative legal research examines the legal consequences of unlawful transfer of land rights by analyzing the legal regulations for the transfer of land rights in Indonesia, the legal transfer process, and its legal consequences based on Decision Number 193/Pdt.G/2023/PN Mdn. Using a statutory and conceptual approach, this study found that the transfer of land rights is regulated in UUPA Number 5 of 1960 which requires the transfer process to be carried out before a PPAT and registered with the BPN. In the decision studied, the court declared the transfer of rights from Defendants II and III to other parties invalid, determined Plaintiff II as the legal owner based on the certificate, and sentenced Defendant I to surrender the disputed object and pay a fine.

Keywords: *Transfer, Land Rights, Unlawful.*

A. PENDAHULUAN

Dalam paradigma kenegaraan Indonesia, tanah dipandang sebagai karunia Ilahi yang memiliki nilai strategis bagi pembangunan bangsa. Kewenangan pengelolaan tanah yang diamanatkan kepada negara mencakup tanggung jawab pemerintah dalam sistem pendaftaran tanah nasional, mulai dari aspek administratif hingga regulasi peralihan kepemilikan, sebagaimana diuraikan S. Chandra (2015: 3). Setelah Indonesia

meraih kedaulatannya, filosofi pengelolaan tanah diletakkan dalam kerangka konstitusional melalui Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menggariskan bahwa seluruh sumber daya alam, termasuk tanah, dikelola negara demi kesejahteraan kolektif bangsa. Implementasi konsep ini kemudian dikristalisasi dalam bentuk kebijakan agraria nasional melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi tonggak sejarah lahirnya sistem hukum pertanahan modern

Indonesia dalam wujud Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Kepastian hukum menjadi landasan fundamental dalam sistem pertanahan nasional yang diatur dalam UUPA. Komitmen ini tertuang eksplisit dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis di seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana dikutip Mohammad Jeffry Maulidi (2017: 416). Regulasi ini kemudian diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dalam Pasal 3-nya menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan legal dan proteksi hukum bagi pemegang hak. Menurut analisis Rahmat Ramadhani (2018: 28), terdapat korelasi integral antara kepastian hukum dan keamanan hukum, di mana kepastian hukum berperan sebagai instrumen untuk mewujudkan keamanan hukum. Dalam konteks transaksi properti, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 mengatur secara ketat bahwa validitas peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang dikeluarkan pejabat berwenang. J. Andy Hartanto (2014: 83) menekankan bahwa legalitas jual beli tanah hanya dapat dijamin ketika transaksi dilakukan atas tanah yang memiliki status kepemilikan yang sah dan terdokumentasi.

Sistem hukum pertanahan Indonesia menetapkan prosedur yang ketat dalam peralihan hak atas tanah, yang mengharuskan keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang mengesahkan transaksi melalui akta resmi, seperti yang dijelaskan Afrizal Fauzi (2024). Dalam konteks properti, transaksi jual beli mengandung implikasi hukum berupa pengalihan penguasaan penuh atas sebidang tanah dari pemilik awal kepada pihak pembeli, baik individu maupun badan hukum, sebagaimana diuraikan Yoga Satria Nugroho (2024). Validitas peralihan kepemilikan tanah sangat bergantung pada keabsahan dokumentasi, di mana PPAT memainkan peran vital dalam memformulasikan akta jual beli yang

menjadi basis legalitas transaksi. Fenomena di lapangan menunjukkan masih adanya kesenjangan pemahaman dalam masyarakat, di mana sebagian masih menganggap kuitansi pembayaran dapat menggantikan fungsi akta PPAT dalam proses balik nama sertifikat - sebuah asumsi yang berpotensi menimbulkan komplikasi hukum, terutama ketika pihak penjual tidak dapat ditemui atau telah meninggal dunia.

Pada dasarnya, akta jual beli tanah yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih dapat dijadikan sebagai bukti jual beli tanah. Namun, kekuatan pembuktiannya masih lemah dan belum sempurna, karena belum ada kepastian hukum yang kuat (Yuliana Indah Sari, 2024).

Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT, yang ukuran kebenarannya dipegang teguh untuk dijadikan alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT adalah pejabat publik yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik sehubungan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan PPAT memberikan nilai pembuktian yang kuat jika terjadi perselisihan di pengadilan. Suatu produk hukum berupa akta otentik yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT harus dapat membuktikan kebenarannya, dan hakim wajib memeriksa keaslian akta tersebut apabila penerbitan akta otentik menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk menyoroti permasalahan sengketa hukum pertanahan, khususnya terkait dengan proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sah, sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui dua cara utama, yaitu peralihan yang disengaja oleh pihak-pihak terkait, serta pengalihan yang terjadi tanpa disengaja, seperti karena proses pewarisan atau lelang..

2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

Jual beli adalah rangkaian istilah yang mirip dengan istilah "jual" dan "beli", yang memberikan harga untuk barang yang diperjualbelikan. Jadi, jual beli dapat dipahami sebagai suatu transaksi dimana terdapat pihak penjual yang menyediakan barang dan pihak pembeli yang memberikan harga atau imbalan atas barang tersebut. Rangkaian istilah "jual" dan "beli" menunjukkan adanya pertukaran barang dengan harga yang disepakati antara kedua belah pihak.

3. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti kepemilikan tanah yang tertinggi atau terkuat yang berlaku selamanya dan dapat diwariskan. SHM menunjukkan bahwa pemegang hak milik atas tanah memiliki hak yang paling penuh dan aman dibandingkan dengan jenis hak atas tanah lainnya. Jadi, hak milik atas tanah menurut UUPA memiliki sifat yang kuat, turun-temurun, dan dapat dibuktikan melalui kepemilikan Sertifikat Hak Milik yang berlaku selamanya dan dapat diwariskan.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Spesifikasi penelitiannya bersifat deskriptif, bertujuan untuk menggambarkan secara rinci mengenai permasalahan yang diteliti.

Jenis data yang digunakan adalah penelitian studi dokumentasi, dengan sumber data sekunder. Data sekunder diperoleh dari bahan-bahan hukum, baik berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan sumber lainnya yang terkait dengan topik penelitian.

Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis ini dilakukan sesuai dengan tipe

dan tujuan penelitian, yaitu untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai permasalahan hukum yang dikaji. Jadi, secara ringkas, metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif, menggunakan data sekunder yang diperoleh dari studi dokumentasi, serta menggunakan analisis data secara kualitatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Dalam Peralihan Atas Tanah Di Indonesia

Dinamika peralihan kepemilikan tanah dalam sistem hukum Indonesia mengenal dua mekanisme fundamental: proses beralih dan dialihkan. Mengutip pandangan Boedi Harsono (2022: 333), peralihan beralih terjadi tanpa intervensi hukum aktif dari pemilik, seperti dalam kasus pewarisan, sementara mekanisme dialihkan mengharuskan adanya tindakan hukum yang disengaja, seperti dalam transaksi jual beli. Kerangka hukum yang mengatur peralihan tanah di Indonesia telah mengalami evolusi regulasi, dari PP No. 10 Tahun 1961 hingga pembaharuannya dalam PP No. 24 Tahun 1997. Sebagaimana dijelaskan Putri Ayu Trisnawati (2024), Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 menetapkan bahwa setiap bentuk pemindahan hak atas tanah - baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, maupun pemasukan dalam perusahaan - wajib dilegitimasi dengan akta PPAT, kecuali dalam konteks lelang. Sistem ini juga mengakomodasi berbagai bentuk peralihan hak lainnya, termasuk pewarisan, penggabungan atau peleburan badan hukum, serta mekanisme pemindahan hak yang diakui secara hukum.

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Secara Sah Menurut Hukum Yang Berlaku Di Indonesia

Dinamika kepemilikan tanah dalam masyarakat kerap melibatkan proses pengalihan hak, yang dapat termanifestasi

dalam berbagai bentuk seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang. Di antara berbagai mekanisme tersebut, transaksi jual beli menjadi pilihan yang paling umum dipraktikkan, baik dalam konteks perkotaan maupun pedesaan. Dalam sistem hukum Indonesia, konsep jual beli tanah mengalami dualisme pemahaman yang berakar dari tradisi hukum yang berbeda. Perspektif Hukum Barat, yang tercermin dalam KUHPerdata, memandang jual beli sebagai perikatan kontraktual di mana validitasnya ditentukan oleh kesepakatan para pihak mengenai objek dan harga, terlepas dari telah dilakukannya penyerahan barang atau pembayaran. Sebaliknya, paradigma Hukum Adat menekankan aspek konkret dari transaksi, di mana keabsahan jual beli tanah baru terwujud ketika terjadi penyerahan fisik hak atas tanah yang berbarengan dengan pembayaran harga. Perbedaan fundamental ini mencerminkan kontras antara pendekatan formal-konsensual dalam Hukum Barat dengan prinsip tunai-riil dalam Hukum Adat.

Konsep jual beli tanah dalam hukum adat memiliki karakteristik unik yang tercermin dalam dua kategori utama perbuatan hukum: perbuatan sepihak yang melibatkan penguasaan langsung atas tanah melalui aktivitas seperti bermukim dan bertani, serta perbuatan dua pihak yang mensyaratkan peran kepala persekutuan untuk memvalidasi transaksi dengan prinsip terang dan tunai. Soekanto (2006: 80, 84) mengidentifikasi beberapa varian transaksi tanah dalam hukum adat, mulai dari sistem "gade" yang memberi hak pengelolaan terbatas, jual lepas yang mentransfer kepemilikan penuh, jual tahunan yang bersifat temporal, hingga peralihan melalui hibah atau warisan.

Signifikansi tanah melampaui dimensi material semata, mencakup aspek spiritual dan eksistensial manusia sebagai makhluk yang berasal dan bergantung pada tanah. Kompleksitas persoalan pertanahan modern menuntut pendekatan multidimensional yang mempertimbangkan aspek yuridis, sosial, politik, ekonomi, dan budaya. Dinamika pembangunan

kontemporer yang mengakibatkan kelangkaan tanah telah mendorong intensifikasi transaksi properti, yang mendapat legitimasi konstitusional melalui Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

Meski UUPA telah mengatur hak milik atas tanah dalam Pasal 20-27, ketiadaan undang-undang khusus sebagaimana diamanatkan Pasal 50 ayat (1) menciptakan ruang bagi berlakunya hukum adat dan regulasi setempat yang sejalan dengan semangat Pasal 20 UUPA, selama tidak bertentangan dengan prinsip fundamental UUPA sesuai ketentuan Pasal 56.

Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum Berdasarkan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn

Menganalisis beberapa akibat hukum yang timbul dari peralihan hak atas tanah dan bangunan secara melawan hukum, sebagai berikut:

1. Perbuatan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat II, III, dan I dalam memperoleh tanah dan bangunan milik Penggugat I secara melawan hukum terbukti.
2. Penetapan kepemilikan tanah dan bangunan yang sah. Majelis Hakim menetapkan bahwa tanah dan bangunan tersebut sah milik Penggugat I, bukan milik Tergugat II, III, dan I.
3. Pembatalan akta-akta peralihan hak yang dibuat secara melawan hukum. Majelis Hakim memerintahkan pembatalan akta-akta peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh Tergugat II, III, dan I.
4. Kewajiban Tergugat II, III, dan I untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan kepada Penggugat I. Sebagai konsekuensi dari perbuatan melawan hukum, Tergugat II, III, dan I diwajibkan mengembalikan tanah

dan bangunan tersebut kepada Penggugat I.

5. Pemberian ganti kerugian kepada Penggugat I. Majelis Hakim menetapkan Tergugat II, III, dan I untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat I.

Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II dan Tergugat III melakukan pengalihan hak atas objek sengketa dengan sengaja, padahal mereka mengetahui bahwa objek sengketa telah dialihkan kepada Penggugat I. Sementara Tergugat I juga tidak berhati-hati dalam menerima peralihan hak tersebut, karena tidak meminta alas hak yang jelas dari Tergugat II dan Tergugat III.

Dimana Penggugat II selaku pemilik objek sengketa tidak dapat mengambil manfaat atas objek sengketa. Terakhir, unsur hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian terpenuhi, karena kerugian Penggugat II adalah akibat langsung dari perbuatan melawan hukum para Tergugat.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I, serta tindakan Tergugat I menguasai objek sengketa, adalah perbuatan melawan hukum. Hal ini menimbulkan akibat hukum yang sangat signifikan.

Akibat hukum pertama adalah bahwa peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Saudari Putri Febriyani Pakpahan, serta peralihan hak dari Saudari Putri Febriyani Pakpahan kepada Tergugat I, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa peralihan hak atas objek sengketa tersebut terjadi setelah objek sengketa telah dialihkan secara sah oleh Tergugat II kepada Penggugat I, sehingga Tergugat II dan Tergugat III sudah tidak lagi memiliki hak untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain.

Akibat hukum kedua adalah Majelis Hakim menyatakan

bahwa Penggugat II adalah pemilik sah atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 04110 tanggal 1 November 2017. Hal ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim mengakui dan menegaskan kepemilikan Penggugat II atas objek sengketa, yang berasal dari penghibahan oleh Penggugat I. Dengan demikian, Penggugat II memiliki hak yang sah dan dilindungi atas objek sengketa.

Akibat hukum ketiga adalah Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat II. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan menguasai objek sengketa yang bukan miliknya. Penggugat II sebagai pemilik sah harus diberikan penguasaan atas objek sengketa.

Terkait tuntutan ganti kerugian, Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan jumlah kerugian yang dituntut oleh para Penggugat, karena tidak disertai alat bukti pendukung. Meskipun demikian, Majelis Hakim tetap menyatakan bahwa unsur kerugian dalam perbuatan melawan hukum telah terpenuhi. Hal ini membuka peluang bagi para Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi di kemudian hari, apabila dapat membuktikan jumlah kerugiannya. Selain itu, Majelis Hakim juga mengabulkan tuntutan untuk menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*). Jumlah uang paksa yang ditetapkan adalah Rp100.000,00 per hari, apabila Tergugat I lalai menjalankan putusan. Penetapan uang paksa ini juga merupakan konsekuensi logis dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, sebagai upaya paksaan agar Tergugat I segera menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat II.

Secara keseluruhan, putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menunjukkan adanya upaya untuk memberikan perlindungan hukum yang komprehensif kepada pemilik sah objek sengketa, yaitu Penggugat II. Majelis Hakim tidak hanya menyatakan perbuatan para Tergugat sebagai

perbuatan melawan hukum, tetapi juga menegaskan kepemilikan Penggugat II, memerintahkan penyerahan objek sengketa, serta menetapkan sanksi uang paksa sebagai upaya agar putusan dapat dilaksanakan.

Akibat hukum yang ditetapkan Majelis Hakim tersebut juga sejalan dengan prinsip-prinsip hukum dalam upaya penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Pertama, prinsip kepastian hukum, dimana Majelis Hakim telah menetapkan status hukum objek sengketa dan pihak yang berhak atas objek sengketa secara jelas. Kedua, prinsip keadilan, dimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menegakkan hak-hak pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum. Ketiga, prinsip efektivitas, dimana Majelis Hakim memerintahkan penyerahan objek sengketa dan menetapkan sanksi uang paksa untuk memastikan putusan dapat dilaksanakan.

Dengan demikian, putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 193/Pdt.G/2023/PN.Mdn ini dapat dikatakan telah memberikan perlindungan hukum yang komprehensif dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Putusan ini dapat menjadi referensi bagi penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum di masa mendatang, guna mewujudkan kepastian, keadilan, dan efektivitas dalam penegakan hukum. Namun demikian, terdapat satu hal yang perlu dikaji lebih lanjut, yaitu terkait besaran uang paksa (dwangsom) yang ditetapkan Majelis Hakim. Jumlah Rp100.000,00 per hari mungkin dapat dipertimbangkan terlalu rendah, mengingat nilai objek sengketa yang cukup besar. Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menetapkan jumlah uang paksa yang lebih besar, agar dapat memberikan efek jera yang lebih kuat bagi Tergugat I untuk segera mematuhi putusan.

Secara keseluruhan, putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* dapat dianggap telah memberikan perlindungan hukum yang komprehensif bagi pemilik sah objek sengketa, sekaligus menegakkan prinsip-

prinsip hukum yang berlaku dalam penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Putusan ini diharapkan dapat menjadi yurisprudensi yang baik dan dapat dijadikan referensi dalam penanganan perkara serupa di masa mendatang.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pengaturan hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, yang mengatur berbagai bentuk peralihan hak seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, dan pemberian menurut adat, dimana setiap peralihan wajib dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan ke BPN. Proses peralihan hak secara sah meliputi tahapan: para pihak menghadap PPAT, pemeriksaan dokumen dan syarat, pembuatan dan penandatanganan akta peralihan, serta pendaftaran ke BPN untuk penerbitan sertifikat atas nama pemilik baru. Dalam Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn, Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat II dan III mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, menyatakan peralihan hak tersebut tidak sah, menetapkan Penggugat II sebagai pemilik sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik, serta menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan membayar uang paksa bila lalai melaksanakan putusan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

- Chandra, S., *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, 2015.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Hartanto, J. Andy, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Jilid I Tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 2007.

Ramadhani, Rahmat, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pustaka Prima, Medan, 2018.

Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, 2006.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014.

2. Peraturan Perundang-Undanga

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Laporan Penelitian

Ekawati, Dian, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume 2, Nomor 1, 2021.

Maulidi, Mohammad Jeffry, "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*, Vol V, Nomor 3, Desember 2017.

D. Internet

Fauzi, Afrizal, *Problema Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah*

Di Kabupaten Lahat Hak, <http://um-palembang.ac.id.%20BAB/20SAMP%AIDAFAR%PUSTAKA.pdf>,

diakses pada tanggal 16 Februari 2024.

Nugroho, Yoga Satria, *Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, <http://eprints.ums.ac.id/70606/10/Naspub-9.pdf>, diakses pada tanggal 16 Februari 2024.

Rahmawati, Dini, *Apa itu Sertifikat Hak Milik atau SHM? Ini Penjelasannya*, <https://www.detik.com/jatim/berita/d-6267969/apa-itu-sertifikat-hak-milik-atau-shm-ini-penjelasannya>, diakses pada tanggal 8 Februari 2024.

Saputro, Helvianto Helmi, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung, Kabupaten Kampar*, <http://repository.uir.ac.id/13742/1/161010052.pdf>, diakses pada tanggal 16 Februari 2024.

Sari, Yuliana Indah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan Negeri Sleman*, <http://repository.uir.ac.id/11598/1/161010134.pdf>, diakses pada tanggal 16 Februari 2024.

Trisnawati, Putri Ayu, "Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah", <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses pada tanggal 22 Juni 2024.