
**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
MATARAM NOMOR 3/PDT.G/2021/PN TENTANG
KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

*JURIDICAL ANALYSIS ON MATARAM DISTRICT COURT
VERDICT NUMBER 3/PDT.G/2021/PN ON THE LEGALITY OF
THE TRANSFER OF LAND OWNERSHIP*

FARAH SAHIRAH

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: farahsahirah23@gmail.com

H. ARBA

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: arba@unram.ac.id

WIWIEK WAHYUNINGSIH

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: wiewiekwahyuningsih@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengetahui kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik. Jenis Penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah Hukum Normatif. Dengan Metode Pendekatan Konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Analisis Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penafsiran hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum pada putusan No. 3/Pdt.G/2021/ PN Mtr adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena terdapat keterangan saksi pada persidangan. Majelis hakim memberi ijin/kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli/Peralihan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik tersebut. Peralihan hak atas tanah tidak terjadi, sementara perjanjiannya tetap sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sama dengan akta otentik. Sebaiknya setiap perjanjian dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

Kata Kunci : Perjanjian; Peralihan; Dan Akta Tanah.

ABSTRACT

This research aims are to know the validity of unregistered sale and purchase agreement with the Title Certificate. Type of this research was normative legal research which applied conceptual, statute and case approaches. The used legal analysis of this study was legal interpretation. Result of this study shows that legal force in the verdict Number 3/PDT.G/2021/PN is valid and has legal force since there was witness statement in the court. The panel of Judges gave permission or power of attorney to the Plaintiff for and on behalf of the Defendant before the authorized Land Deed Making Officer (PPAT) to sign the Deed of Sale and Purchase/Transition of land rights with the ownership certificate. The transfer of land rights does not occur, while the agreement remains valid and has the same binding legal force as an authentic deed. It is better if every agreement is made by and before a Notary.

Keywords: Agreement; Transfer, Land Deed.

I. PENDAHULUAN

Tanah dan manusia susah dipisahkan karna tanah salah satu sumber kehidupan manusia, manusia di muka bumi ini sangat memerlukan tanah karna tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan kehidupan manusia, mendirikan rumah, pembangunan gedung-gedung, tempat industry, sarana transportasi, perkebunan, perternakan, bercocok tanam, dan usaha usaha produktif lainnya, Manusia juga selalu membutuhkan tanah bukan hanya untuk kehidupan saja tapi juga untuk meninggal pun manusia butuh sebidang tanah. Tanah juga merupakan landasan yang mendukung kegiatan dan tempat tinggal. Tanah juga untuk melakukan aktivitas yang mendukung kehidupan. Tanah mempengaruhi lokasi jalan rintis dan tempat berkemah.

Di dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945 yang tercantum dalam Pasal 33 ayat(3) yang menentukaan bahwa, *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*. Selanjutnya dalam penjelasan pasal 33 UUD 1945 menentukan bahwa, *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat”*.

Dari ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut diatas, maka dapat di simpulkan bahwa:

1. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikelola untuk mencapai kemakmuran rakyat .
2. Pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikelola oleh Negara.
3. Tujuan pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan:²

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan

¹ H.M. Arba. 2016. Hukum Agraria Nasional, Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 15

² Ibid, hlm.7

dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.³

Menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Bukti bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah, maka sudah seharusnya jual beli hak atas tanah yang benar harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT kemudian membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun pada kenyataannya tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adanya proses jual beli di bawah tangan tersebut, tidak sedikit dalam kehidupan sehari-hari ditemui masalah yang timbul dalam jual beli hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama. Dalam putusan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Mtr menjelaskan tentang kasus sengketa tanah. Kasus sengketa tanah dalam putusan ini terkait dengan transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh pihak penggugat (Rusmawardi) dan tergugat (Setyowati Septiningsih). Dalam kasus ini pada saat bapak Setyowati (tergugat) menjual tanah kepada bapak Rusmawardi (penggugat) pada tahun 1998 namun jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan oleh para pihak. Kemudian pada 5 Januari 2021 bapak Rusmawardi (Penggugat) bermaksud melakukan balik nama sertipikat hak atas milik tanah, namun dikarenakan tergugat tidak bisa dihubungi bahkan tidak menanggapi surat pemberitahuan/panggilan sehingga penggugat (Rusmawardi) melakukan gugatan terhadap bapak Setyowati (Tergugat) dengan maksud untuk membalik nama sertifikat hak milik atas obyek sengketa tersebut. Namun hal tersebut tidak dapat dilakukan karena transaksi jual beli yang mereka lakukan merupakan transaksi jual beli hak atas tanah di bawah tangan. sehingga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat tidak dapat mengabulkan keinginan Penggugat. Sejak transaksi jual beli di bawah tangan itu dilakukan keberadaan bapak Setyowati (Tergugat) juga tidak diketahui sehingga bapak Rusmawardi (Penggugat) kesulitan untuk melakukan pembalikan nama karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya.

³Harsono, Boedi. 2002. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan, hlm. 538-539.

Hingga sekarang keberadaan Bapak Setyowati (tergugat) belum juga diketahui. Hal ini yang menyebabkan Badan Petanahan Nasional tidak dapat mengabulkan permohonan bapak Rusmawardi (penggugat) karena dianggap hanya melibatkan satu pihak saja. Sebelumnya penggugat meminta tergugat untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun tergugat tidak menanggapi pemberitahuan yang diberikan oleh tergugat bahkan penggugat sudah melakukan berbagai cara untuk menghubungi tergugat namun tergugat tidak menanggapi sama sekali.

Akhirnya bapak Rusmawardi (penggugat) mengajukan kasus sengketa tanah ini kepada Pengadilan Negeri Mataram. Ternyata majelis hakim mengabulkan permohonan penggugat dan menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan antara penggugat dan tergugat adalah sah. Dikarenakan bapak Setyowati (tergugat) tidak pernah menghadiri persidangan sehingga tidak menyangkal Dalil-dalil gugatan pengugat. Hal inilah yang mendasari peneliti untuk meneliti tentang bagaimana kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik pada Putusan No. 3/Pdt.G/2021/ PN Mtr; dan bagaimanakah Penyelesaian peralihan akta tanah dibawah tangan pada Putusan No. 3/Pdt.G/2021/ PN Mt.

Adapun manfaat dari penelitian ini secara teoritis ialah untuk mengembangkan pemikiran dalam bidang ilmu pengetahuan yang sudah didapatkan di perkuliahan dan sebagai wadah untuk mengembangkan pemikiran pada bidang hukum khususnya dalam bidang keansahan peralihan hak atas tanah. Sedangkan manfaat praktis ialah peneliti berharap mampu memberikan informasi kepada masyarakat luas mengenai kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dan penyelesaian hukum peralihan akta tanah dibawah tangan, sehingga masyarakat dapat memahaminya. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁴

II. PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Akta Dibawah Tangan Pada Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik Pada Putusan No. 3/Pdt.G/2021/ PN Mtr.

Perjanjian dalam KUH Perdata terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa kontrak adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk

⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 34.

melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu”.⁵

Sumber terpenting perikatan yang dilakukan melalui kegiatan jual beli tersebut adalah perjanjian. Karena melalui suatu perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian tidak boleh dibuat secara bebas, artinya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu, untuk sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.

Berdasarkan keempat syarat kumulatif di atas, dalam suatu perjanjian, syarat adanya kesepakatan adalah hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Kesepakatan yang dilakukan secara tertulis dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan.⁶ Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa dilakukan di hadapan notaris atau pejabat umum. Kekuatan mengikat para pihak dalam akta di bawah tangan adalah sama dengan akta autentik, jadi perjanjian tersebut sah dalam arti tidak bertentangan dengan undang-undang.

Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah.⁷ Kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan berdasarkan alasan yang ditetapkan undang-undang.

Ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Hal ini menunjukkan bahwa sifat perjanjian jual beli di bawah tangannya bersifat obligatoir yang artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, perjanjian kebendaan merupakan sebagai pelaksana perjanjian obligatoir. Artinya sejak terjadinya perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang sedangkan penjual berhak atas pembayaran harga. Berdasarkan hal tersebut, maka

⁵ Syaifuddin, Muhammad. 2002. Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Bandung: Mandar Maju, hlm. 22.

⁶ Artadi, I Ketut & Putra, I Dewa Nyoman Rai Asmara. 2010. Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak, Denpasar: Udayana University Press, hlm. 51

⁷ Rismadewi, Avina & Utari, Anak Agung Sri. 2015. Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 3-4.

kekuatan mengikat perjanjian di bawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Kasus perkara No. 3/Pdt.G/2021/PN.Mtr bermula pada sekitar tahun 1998 Penggugat telah membeli dari Tergugat sebidang tanah seluas 459 M² SHM Nomor 718 atas nama pemegang hak Setyowati Septiningsih terletak di Desa Meninting dahulu Kecamatan Gunungsari sekarang kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat dengan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Hajjah Alawiyah
2. Sebelah Selatan : Jalan Raya
3. Sebelah Timur : Jalan
4. Sebelah Barat : Sawah milik Abubakar

Yang dalam kasus ini disebut sebagai objek sengketa. Jual Beli tersebut dilakukan di bawah tangan karena saling percaya, sebagaimana Surat Pernyataan yang diberikan oleh Penggugat dan Tergugat pada tahun 1998. Tergugat tersebut telah hilang pada saat penggugat ingin melakukan 56 pembalikan nama akta tanah. Pada tahun 1998 telah menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat seharga Rp25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan di bawah tangan karena saling percaya untuk peralihan hak atas tanah sengketa.

Penggugat membeli tanah maka buku asli sertifikat tanah dan rumah tersebut secara fisik telah dikuasai. Pada awalnya Penggugat tidak berfikir mengenai balik nama atas Sertifikat tanah tersebut, sehingga Sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat dan di simpan begitu saja oleh Penggugat.

Sekitar awal tahun 2021 Penggugat terpikir tentang tanah dan rumah yang belum dibalik nama sehingga demi kepastian hukumnya atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut maka Penggugat menghendaki agar Sertifikat tersebut di balik nama menjadi atas nama Penggugat. Penggugat menanyakan kepada Tergugat Tergugat I ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Mataram untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut atau objek sengketa akan tetapi berdasarkan keterangan Tergugat tidak di ketahui keberadaannya.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik. Dengan demikian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah

dengan sertipikat hak milik pada putusan No. 3/Pdt.G/2021/PN.Mtr adalah sah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik.

B. Penyelesaian peralihan akta tanah dibawah tangan pada Putusan No. 3/Pdt.G/2021/ PN Mtr

Suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, sering kali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.⁸

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹ Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membaliknamakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selebar kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindahtanganan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik pada putusan No.3/Pdt.G/2021/PN.Mtr adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hal ini dibuktikan dari dalil posita gugatan dihubungkan dengan jawaban Tergugat II, dan alat bukti tertulis yang dimajukan oleh para pihak berperkara, keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh para pihak. Kekuatan hukum akta di bawah tangan

⁸ Manulang, Rinto, Segala Hal Tentang Jual Beli, Yogyakarta: Buku Pintar, 2011, hlm. 3

⁹ Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah, Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2018, hlm. 2.

pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat hak milik pada putusan No. 3/Pdt.G/2021/PN.Mtr adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi, sementara perjanjiannya tetap sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sama dengan akta otentik.

2. Penyelesaian peralihan hak atas tanah dengan sertipikat hak milik pada Putusan No. 3/Pdt.G/2021/PN.Mtr, yaitu majelis hakim memberi ijin/kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli/Peralihan hak atas tanah dengan 71 sertipikat hak milik tersebut. Hal ini didasarkan Penggugat telah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli hak atas tanah dengan sertifikat hak milik yang dibuat para pihak tanpa campur tangan pejabat umum yang berwenang, sebaiknya dilakukan oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini. Apabila terjadi sengketa dikemudian hari pembuktiannya mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan sah menurut hukum. Sehingga hakim sudah tidak meminta penambahan bukti lain. Dan setidaknya mengurangi penggunaan akta di bawah tangan dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, karena kekuatan pembuktian akta di bawah tangan menjadi lemah ketika para pihak memungkiri isi dan tanda tangan yang ada pada akta tersebut.
2. Sebaiknya setiap perjanjian dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Karena Akta yang otentik dapat membantu hakim dalam memberikan keputusannya karena suatu akta yang natariel, isinya adalah netral dan tidak berpihak, dan notaris dapat menjadi saksi ahli bila di perlukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, (2018). I Gusti Ngurah, Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Artadi, I Ketut & Putra, I Dewa Nyoman Rai Asmara. (2010). Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak, Denpasar: Udayana University Press.
- Harsono, Boedi, (2002). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- H.M. Arba. (2016). Hukum Agraria Nasional, Cet.2, Jakarta: Sinar Grafika.
- Manulang, Rinto. (2011.) Segala Hal Tentang Jual Beli, Yogyakarta: Buku Pintar.
- ND Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Rismadewi, Avina & Utari, (2015). Anak Agung Sri, Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan, Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana

Syaifuddin, Muhammad. (2002). Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Bandung:Mandar Maju.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*

Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata