



AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI HAK MILIK DIBUAT DIHADAPAN PPAT TANPA MENCANTUMKAN HARGA

Muhammad Dhobit Azhary Lubis¹, Muhammad Fachri Alamsyah.²

¹Universitas Haji Sumatera Utara, Deli Serdang, Indonesia
Email: dhobitlubis5@gmail.com¹, mhdfachrialamsyah@gmail.com²

Abstrak

Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia yang berdasarkan hukum Adat atas tanah Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur Hukum Agraria Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “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”. Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan dan pembebanan terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Hak Milik; PPAT

Abstract

Agrarian Law prior to the enactment of the UUPA did not provide guarantees of legal certainty and rights for the Indonesian people based on customary law on land. Land is part of the earth called the earth's surface. Land is one of the objects regulated by Article 4 paragraph (1) of the Agrarian Law, which stipulates: "On the basis of the right of control from the State as referred to in Article 2, it is determined that there are various types of rights over the earth's surface, called land which can be granted to and can be owned by people either alone or together with other people and legal entities". Hak Milik is a type of land right known in the Basic Agrarian Law (UUPA). The definition of property rights based on the provisions of Article 20 paragraph (1) of the BAL stipulates that: "Property rights are hereditary, strongest and fullest rights that can be owned by people on land, keeping in mind the provisions of Article 6". PPAT is an official who is given the authority to make a deed relating to the transfer, transfer and assignment of land rights and/or property rights to flat units. The Sale and Purchase Deed is an authentic deed made by the Land Deed Making Officer for the transfer of rights to land and buildings.

Keywords: Sale and Purchase Deed; Right of ownership; PPAT

Pendahuluan

Hukum Agraria sebelum berlakunya UUPA tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia yang berdasarkan hukum Adat atas tanah. Oleh karena itu, dengan lahirnya Hukum Agraria Nasional memberikan jaminan kepastian

hukum dan hak bagi Bangsa Indonesia. Jaminan kepastian hukum ini dilakukan dengan adanya kewajiban pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia bagi pemerintah, dan kewajiban pendaftaran tanah bagi setiap pemegang hak atas tanah (Pasal 19, 23, 32, dan 38). Pendaftaran tanah dimaksudkan guna memberikan kepastian hukum dan kepastian hak. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dan aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagai mana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “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”. Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Subyek Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, adalah: 1) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya. 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena Pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut. PPAT merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan dan pembebanan terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Apabila disintesis hal dia atas, maka Teknik Pembuatan Akta PPAT dikonstruksikan sebagai : “Metode didalam merancang maupun menyusun struktur, anatomi, dan substansi terhadap akta-akta PPAT, yang berkaitan dengan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui 2 upaya, yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Akta Jual Beli adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Akta Jual Beli merupakan Akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan

hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Landasan hukum Akta Jual Beli terdapat dalam beberapa peraturan perundang undangan.

1. Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata. Hal – hal yang diatur dalam Pasal ini meliputi
 - a. Ketentuan – ketentuan umum
 - b. Kewajiban – kewajiban penjual
 - c. Kewajiban pembeli
 - d. Hak membeli kembali
 - e. Ketentuan – ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak – hak tak terwujud yang lain (Pasal 1533 s.d. Pasal 1540)
2. Pasal 26 UUPA, Pasal ini mengatur tentang :
 - a. Penjabaran lebih lanjut tentang pemindahan hak milik melalui jual beli, penukaran dan lainnya yang di tuangkan dalam peraturan Pemerintah; dan.
 - b. Konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing, melalui jual beli, penukaran, dan lainnya adalah batal demi hukum.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan. Pada prinsipnya, jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum dapat dilakukan. Dengan demikian, langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun di Kota Sibolga ada kasus dimana terjadi Jual Beli dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga oleh para ahli waris sebagai Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli yang akan membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT Veronika YAP, S.H untuk dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan guna mendapatkan Sertifikat Hak Milik, namun didalam Akta Jual Beli No: 31/2009 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Veronika YAP, S.H dalam pasal 3 Akta Jual Beli tersebut tidak mencantumkan harga. Dalam Akta Jual Beli No: 31/2009 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Veronika YAP, S.H yang di gugat pada tahun 2016 di Pengadilan Negeri Kota Sibolga. Hakim memutuskan Akta Jual Beli tersebut dianggap SAH dengan alasan penjual beritikad baik. Jual Beli Menurut Hukum Agraria Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasalpasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT

tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya. Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana dikatakan oleh Prof. Boedi Harsono, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Akta Jual Beli merupakan dokumen autentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah ini diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jual beli properti sendiri merupakan proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang dilengkapi dengan bukti-bukti autentik. Akta Jual Beli menjadi salah satu dokumen autentik yang menjadi bukti sah peralihan hak tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah tinggal mengikuti format pembuatan yang sudah ada. Pembuatannya sudah diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta ini dibuat setelah seluruh pajak yang muncul akibat jual beli ini sudah dinayarkan oleh penjual dan pembeli. Biasanya dalam transaksi jual beli, ada pajak yang harus dibayarkan yaitu Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kenak Pajak (NJOPTKP). Penjual dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga para saksi. Biaya pembuatan Akta Jual Beli biasanya 1% dari transaksi yang tertera di akta. Biasanya, penjual dan pembeli menanggung biaya pembuatan akta ini. Akta Jual Beli ini bukan merupakan dokumen kepemilikan tanah dan atau bangunan. Setelah pembuatan Akta Jual Beli, pembeli akan melakukan proses balik nama atas sertifikat atau membuat Sertifikat Hak Milik (SHM). Menurut Effendi perangan PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah, pertama kali semenjak diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997). Dasar hukum Hak Milik diatur dalam: a. Buku II KUHPerdara; b. UUPA dan berbagai peraturan pelaksanaannya; dan c. Buku 5 *Burgerlijk Wetboek* Belanda. Prosedur dan syarat-syarat pemberian Hak Milik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *procedures and requirements*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *de procedures en vereisten* adalah berkaitan dengan tata cara dan hal-hal yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh tanah hak milik. Prosedur dan syarat-syarat itu, diatur dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1996 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini berjenis penelitian yuridis normatif, dimana penulis melakukan dengan cara mengkaji sumber kepustakaan. Dalam penelitian normatif bertujuan untuk memberikan makna atau penjelasan yang sesuai dengan teori tentang Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga. Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif melalui pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji sumber kepustakaan. Dalam penelitian normatif bertujuan untuk memberikan makna atau penjelasan yang sesuai dengan teori tentang Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Yang Dibuat Dihadapan PPAT Tanpa Mencantumkan Harga.

Hasil dan Pembahasan

1. Penetapan Pengadilan Agama Sibolga No. 0002/Pdt.P/2015/PA.Sbga Tanggal 23 September 2015.

Bahwa dikarenakan jual beli harta warisan dimaksud dilakukan tanpa persetujuan dan izin dari Penggugat / dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung, dan tidak tercantumnya harga pada Akta Jual Beli maka jelas secara hukum perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap akta peralihan hak atau pun Akta Jual Beli terhadap bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 210 M² yang terletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung yang diperbuat oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dengan Tergugat I dihadapan Veronica Yap, SH selaku Notaris/PPAT Kota Sibolga ic. Tergugat VII sebagaimana adanya Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009 tertanggal 28 Juli 2009 menjadi Akta yang cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.

Bahwa perbuatan Para Tergugat melakukan peralihan hak atas objek perkara tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum (*onrechsmatige daad*), sehingga peralihan hak tersebut beserta akibat hukumnya adalah batal demi hukum;

Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat III menilai proses pembelian objek Perkara oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa Tergugat IV menilai saat ia menandatangani peralihan hak atas objek perkara ia seperti dalam keadaan terhipnotis;

Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengerti surat-surat apa sebenarnya yang sedang dibuat di kantor Tergugat VII;

Bahwa menurut Tergugat IV pembuatan surat-surat peralihan hak atas tanah objek perkara dilakukan terburu-buru karena diupayakan dilakukan saat Penggugat sedang berada di Jakarta;

Bahwa pembuatan surat peralihan hak atas objek perkara tidak diketahui Penggugat ahli waris H. Kamaluddin Hutabarat yang lainnya;

Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V ada menerima uang sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dari Tergugat I di Bank Negara Indonesia di dekat Wisata Indah;

Bahwa menurut Tergugat II dan Tergugat III uang tersebut adalah bagian Tergugat IV dan Tergugat V dan bagian Ahli Waris H. Kamaluddin Hutabarat yang lainnya akan diberikan oleh Tergugat II dan Tergugat III; Bahwa setelah munculnya perkara No. 31/Pdt.G/2011/PN-SBG, Tergugat IV dan Tergugat V baru mengetahui bahwa harga penjualan objek perkara adalah sejumlah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Akibat hukum dari Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini tidak mencantumkan harga. Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga ketentuan-ketentuan mengenai akta autentik berlaku terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk dapat disebut sebagai akta autentik suatu akta haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh Undang-undang atau Peraturan-peraturan lainnya.

Kesimpulan

Menurut penulis apabila suatu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tanpa mencantumkan harga sangatlah melanggar asas terang dan juga tidak dapat dilanjutkan untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Karena dengan tidak dicantumkannya harga pada Akta Jual Beli tersebut maka Pajak Pertambahan Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dapat dihitung jumlahnya, dikarenakan biaya tersebut dihitung 5% dari harga objek yang menjadi jual beli tersebut dan di dalam pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah mencantumkan harga, agar tidak mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat atau batal demi hukum. Karena melanggar ketentuan syarat formil dalam pembuatan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai contoh Putusan No.22/Pdt.G/2016/PN.Sbg. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengatur kriteria pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- 3) Pembelian terhadap tanah milik/adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);

- 4) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek Jual Beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek Jual Beli adalah milik penjual;
Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

Referensi

- H.M.Arba. 2017. *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 61-61.
- Wibowo T. Tunardy. " Hak Milik " melalui <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>, Diakses Senin, 21 Januari 2019, Pukul 22.00 wib.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. cetakan ke-1. Jakarta; Kharisma Putra Utama. Halaman 49-50.
- H. Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta; PT Raja Grafindo Persada, halaman 8-9.
- Cermati.com "Akta Jual Beli" melalui <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>. diakses sabtu, tanggal 8 Desember 2018, Pukul 20.00 wib.
- Fakultas Hukum. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*, Medan:Fakultas Hukum, halaman 4.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, halaman 133-135.
- Urip santoso SH. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 61.
- Wikipedia "Harga" melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/Harga> diakses Senin, 10 Desember 2018 pukul 20.00 wib.
- Pantas Simanjuntak. 2016. *Tata Tulis Laporan (an introduction to Academic Writing)*. Medan: USU Press, Halaman 87.
- Bambang Sugono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Halaman 27-28.
- Rosa Agustina "jual beli dan wanprestasi" melalui <http://repository.unpas.ac.id/34500/3/BAB%202.pdf>. Diakses Senin, 10 Desember 2018 pukul 21.00 wib.
- Adrian sutedi. *Hak Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Halaman 72.
- Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid* (Jawa Barat: Sygma Creative Media Corp, 2015). Halaman 437.
- Irfan 2014. *Hukum Transaksi dalam Lintas Mazhab*. Makasar: Alauddin University Press. Halaman 1.
- Kementerian Agama RI. 2015. *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid* (Jawa Barat:Sygma Creative Media Corp. Halaman 47 .
- Delon Sujiwo "fungsi akta jual beli tanah" <http://tanahlaw.blogspot.com/2015/12/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah.html>. diakses Selasa, 11 Desember 2018 pukul 17.00 wib.
- Effendi Perangin. 1990. *praktek jual beli tanah*. Jakarta: Rajawali. Halaman 2-3.
- Redaksi Rumah123.com "Akta Jual Beli". Melalui <https://artikel.rumah123.com/apa-sih-yang-dimaksud-dengan-akta-jual-beli-ajb-47504>. Diakses minggu, tanggal 24 Februari 2019, Pukul 22.20 Wib.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, halaman 3.
- Meilala Sembiring "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah" <http://probopribadisembiringmeliala.blogspot.com/2013/10/jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html> diakses Jumat, 14 Desember 2018 pukul 17.00 wib.
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat tanag dan perizinan*. Yogyakarta. Cetakan 1. Halaman 207-209.
- Rumahku.com "Syarat Sah Jual Beli Tanah" melalui <https://www.rumahku.com/artikel/read/prosedur-dan-syarat-sah-jual-beli-tanah-18223>. diakses sabtu, tanggal 24 Februari 2019, Pada pukul 23.05 Wib.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Djembatan. Jakarta. Halaman 296.



- Lahan industri.com “penyebab jual beli dianggap tidak sah” melalui <https://lahanindustri.wordpress.com/2017/01/13/penyebab-jual-beli-tanah-dianggap-tidak-sah/>. Diakses jum'at, tanggal 22 Februari 2019, Pukul 17.15 Wib.
- J. Kartini Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta. Halaman 26.
- Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung. PT: Citra Aditya Bakti. Halaman 270.
- Widhi Handoko. “Syarat Sahnya Jual Beli”. Melalui <https://widhihandoko.com/?tag=syarat-sahnya-jual-beli>. Diakses jum'at , tanggal 22 Februari 2019, Pukul 16.20 wib.
- Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Sbg
- Boris Tampubolon. “Pembeli Yang Beritikad Baik” <https://konsultanhukum.web.id/pembeli-yang-beritikad-baik-dilindungi-hukum-ini-kriterianya/>. Diakses Sabtu, tanggal 23 Februari 2019, Pukul 20.00 Wib.