

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG JUAL BELI TANAH  
DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN  
DI DESA JOGOROGO KECAMATAN JOGOROGO  
KABUPATEN NGAWI PROVINSI JAWA TIMUR**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**AYU WULAN PALUPI WIDODO**

**C100170130**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2022**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG JUAL BELI TANAH  
DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN  
DI DESA JOGOROGO KECAMATAN JOGOROGO  
KABUPATEN NGAWI PROVINSI JAWA TIMUR**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

**AYU WULAN PALUPI WIDODO**

**C100170130**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



**Darsono, S.H., M.H.**

**NIK. 324**

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG JUAL BELI TANAH  
DENGAN MENGGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN  
DI DESA JOGOROGO KECAMATAN JOGOROGO  
KABUPATEN NGAWI PROVINSI JAWA TIMUR**

OLEH

AYU WULAN PALUPI WIDODO

C100170130

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Jumat 20 Mei 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Darsono, S.H., M.H.  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., CN., M.H.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Diana Setiawati, S.H., LL.M.  
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)  
(.....)  
(.....)

Dekan



Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIP. 196812261993031002 / NIDN. 0026126801

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka saya akan bertanggungjawab sepenuhnya.

Surakarta, April 2022

Penulis



**AYU WULAN PALUPI WIDODO**

**C100170130**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG JUAL BELI TANAH DENGAN  
MENGUNAKAN AKTA DIBAWAH TANGAN  
DI DESA JOGOROGO KECAMATAN JOGOROGO  
KABUPATEN NGAWI PROVINSI JAWA TIMUR**

**Abstrak**

Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Praktik pelaksanaan jual beli tanah dan proses pendaftaran hak atas tanah di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi Jawa Timur masih banyak dilakukan dengan praktik untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: Tinjauan Yuridis Tentang Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi Provinsi Jawa Timur. Rumusan Masalah Bagaimanakah Keabsahan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Bagaimanakah Kepastian Hukum Perjanjian Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Yang Berlaku. Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian dengan metode yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Hasil penelitian hanya Peraturan Pemerintah sajalah yang mewajibkan jual beli dengan akta otentik atau jual beli dianggap sah jika dilakukan di hadapan PPAT atau di sahkan oleh pejabat yang berwenang. sesuai Pasal 19 UUPA ayat 1 sebagai berikut. “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Kemudian juga alat pembuktian kepemilikan tanah sebagai sebuah bentuk adanya kepastian hukum hak atas tanah dilakukan dengan pemberian sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 poin 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

**Kata kunci:** jual beli tanah, akta bawah tangan, desa jogorogo

**Abstract**

The importance of legal certainty in every transfer of land as a result of the sale and purchase transaction of land rights, the UUPA is required to register the transfer of rights due to the sale and purchase. The practice of buying and selling land and the process of registering land rights in Jogorogo Village, Jogorogo District, Ngawi Regency, East Java there is still a lot to do with practice, for that the author is interested in conducting research with the title: Juridical Overview of the Sale and Purchase of Land Using Underhand Deeds in Jogorogo Village, Jogorogo District, Ngawi Regency, East Java Province. Problem Formulation How is the Legality of Underhanded Deeds in Jogorogo Village, Jogorogo District, Ngawi Regency in Review of the Basic Agrarian Law, How is the Legal Certainty of Agreements in the Sale and Purchase of Land Using Underhand Deeds according to the Applicable Law. The approach method used in this

research is a normative juridical approach. Research using normative juridical methods is legal research conducted by examining library materials or secondary data. The results of the research are only Government Regulations that require buying and selling with an authentic deed or buying and selling is considered valid if it is carried out before the PPAT or legalized by an authorized official. in accordance with Article 19 of the UUPA paragraph 1 as follows. "To guarantee legal certainty by the government, land registration is carried out throughout the territory of the Republic of Indonesia according to the provisions stipulated in a Government Regulation". Then also the means of proof of land ownership as a form of legal certainty of land rights is carried out by giving certificates as stated in Article 1 point 20 of Government Regulation Number 24 of 1997.

**Keywords:** land sale and purchase, underhand deed, jogorogo village

## 1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki fungsi sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat bagi kesatuan dalam kalangan masyarakat di Indonesia dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Sedangkan *capital asset* adalah fungsi tanah sebagai factor modal dalam pembangunan dan tanah dipergunakan serta dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, serta harus dijaga kelestariannya (Achmad R, 2007).

Hukum tanah di Indonesia umumnya diatur dengan Hukum Adat, sebagaimana terdapat pada pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Harsono, 2005).

“Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama”.

Pasal 5 UUPA tersebut menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional. Hukum Adat yang dimaksud di sini adalah Hukum Adat yang sudah di saneer, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional (Limbong, 2015).

Proses pemerolehan tanah sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui proses jual beli. Kata jual beli dalam pengertian yang lazim diartikan peristiwa dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela, sedangkan dalam Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati (Romana,2015).

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Status hukum dan kepastian hukum dari kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1. Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Praktik jual beli yang melibatkan objek hak atas tanah, didahului dengan proses perjanjian Pengikatan Jual Beli atau lebih dikenal dengan PPJB atau yang disebut PPJB-HAT. Perjanjian pengikat jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk proses jual beli tersebut, diantaranya sertifikat hak atas tanah belum ada karena mungkin masih dalam proses, atau karena belum terjadinya pelunasan jual beli, atau karena pajak-pajak tanah yang belum terlunasi (Subekti, 1998).

Transaksi jual beli tanah dibawah tangan masih digemari masyarakat tradisional yang juga kurang akan pendidikan yang setara yaitu melakukan proses jual beli melalui jalan singkat dengan cara tunai dan seketika. Pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

Praktik pelaksanaan jual beli tanah dan proses pendaftaran hak atas tanah di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi Jawa Timur masih banyak dilakukan dengan praktik di bawah tangan. Praktik tersebut adalah jual

beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang dengan membuat surat pernyataan dengan materai dan kwitansi. Kebiasaan yang terjadi kelompok orang tua yang mereka sudah terbiasa melakukan jual beli tanah dibawah tangan melalui Kepala Desa, menganggap bahwa proses jual beli dihadapan PPAT terlalu rumit, sehingga mereka lebih memilih proses jual beli di bawah tangan dengan disaksikan oleh kepala desa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat diperoleh rumusan masalah sebagai berikut : (1) Bagaimanakah Keabsahan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria? (2) Bagaimanakah Kepastian Hukum Perjanjian Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Yang Berlaku?

Kemudian tujuan penulis dalam penelitian ini yakni : (1) Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Keabsahan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria. (2) Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Kepastian Hukum Perjanjian Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Yang Berlaku.

Kemudian manfaat yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah : (1) manfaat teoritis, penelitian ini semoga dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dan mengembangkan pengetahuan yang didapat pada bangku perkuliahan serta mempraktikanya dalam kehidupan bidang hukum di masyarakat. (2) manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu meningkatkan pemahaman masyarakat tentang proses jual beli hak atas tanah yang benar sesuai dengan kaidah Undang-Undang Pokok Agraria sehingga kepastian hukum hak atas tanah terjamin.

## **2. METODE**

Metode Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris yang merupakan perpaduan antara penelitian hukum normatif dan



empiris. Penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer atau penelitian lapangan untuk mengkaji hukum sebagai perilaku nyata sebagai dan gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis (Muhammad, 2004). Teknik pengumpulan data dalam penelitian lapangan dengan cara wawancara. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Menurut Abdulkadir Muhamad, analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan menelaah data yang diperoleh kemudian disusun serta diuraikan dalam bentuk kalimat, kemudian selanjutnya disimpulkan dengan menggunakan metode induktif. Metode induktif yaitu suatu metode dengan menguraikan hal-hal yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum sesuai dengan permasalahan yang sedang dibahas dan diteliti.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Keabsahan Akta Dibawah Tangan di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi di Tinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria.**

Berdasarkan Hasil wawancara kepada pihak penjual yang bernama Mualim yang menyampaikan alasannya melakukan jual beli atas tanahnya secara di bawah tangan, beliau mengungkapkan:

Bahwa alasan untuk melakukan transaksi jual beli dengan dilakukan dibawah tangan adalah karena sudah dilakukan lama oleh banyak warga dari turun temurun dari orang tua terdahulu, dan beralasan sudah sah karena ada surat pernyataan dan kwitansi serta lebih cepat dalam melakukan transaksi, berdasarkan wawancara juga bahwa dirinya tidak mengetahui tugas dari PPAT dan BPN dan tidak paham dengan masalah yang timbul dikemudian hari. Lain halnya dengan pernyataan yang diungkapkan oleh pihak pembeli yang bernama Arum Komsiatun, yang mengatakan: Bahwa sama halnya seperti Mualim bahwa alasan membeli tanah karena sudah dilakukan lama oleh banyak warga dari turun temurun dari orang tua terdahulu, dan beralasan sudah sah karena ada surat pernyataan dan kwitansi serta lebih cepat dalam melakukan transaksi, dan tidak tahu apabila membeli tanah itu harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah dan saya baru tahu ternyata jual beli hak atas tanah itu harus membayar pajak sesuai harga tanah dan luas tanah dirinya juga mengatakan tidak pernah berfikir ketika nantinya terjadi permasalahan karena menurutnya sudah kuat karena bermaterai. Pelaksanaan jual beli tanah dan proses pendaftaran hak atas tanah di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi Jawa Timur masih dilakukan dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan, yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan dihadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang dengan hanya membuat surat pernyataan tandatangan bermaterai dan kwitansi pembayaran. Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan barang yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Menurut penulis dalam perjanjian jual beli tanah memiliki sifat konsensual sesuai Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang disepakati terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis mengenai keabsahan akta di bawah tangan yang terjadi di Desa Jogorogo Kecamatan Jogorogo Kabupaten Ngawi yang ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria.

### **3.2 Kepastian Hukum Perjanjian Dalam Jual Beli Tanah Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Yang Berlaku**

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Status hukum dan kepastian hukum dari kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 sebagai berikut.

Menurut Penulis untuk mengetahui akibat hukum dan menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Alat pembuktian kepemilikan tanah sebagai kepastian hukum hak atas tanah dilakukan dengan pemberian sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 poin 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Menurut penulis dalam Perjanjian yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kepastian hukum yang jelas karena dalam perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak berupa surat pernyataan dan kwitansi. Hal itu dilihat dari kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat. Namun apabila salah satu pihak menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut bisa timbul masalah yang berkepanjangan.

Berbeda dengan akta otentik, akta otentik atau biasa disebut juga akta yang dibuat di depan pejabat berwenang seperti PPAT/Notaris tentunya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan apabila dikemudian hari terjadi sebuah sengketa.

Jadi akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

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

Hasil dari wawancara tersebut di atas penulis dapat mengambil kesimpulan alasan-alasan mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah karena Ketidaketahuan orang yang bersangkutan terhadap proses jual beli hak atas tanah yang sesuai prosedur yaitu lewat PPAT, dan bahwa urusan jual beli tanah hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit dan memakan banyak waktu dan biaya. resiko yang akan timbul dalam jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah belum dikatakan sah, penulis berpendapat bahwa jual beli tanah yang dianggap sah apabila jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah ( PPAT) atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang disini terlihat resiko tidak memiliki kepastian hukum dan kekuatan hukum yang kuat yaitu Sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahann dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Dari kesimpulan Dalam menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” Alat pembuktian kepemilikan tanah sebagai kepastian hukum hak atas tanah dilakukan dengan pemberian sertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 poin 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kepastian hukum yang jelas karena dalam perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak berupa surat pernyataan dan kwitansi. Hal itu dilihat dari kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat. Namun apabila salah satu pihak menyangkal akan

kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut bisa timbul masalah yang berkepanjangan. Berbeda dengan akta otentik, akta otentik atau biasa disebut juga akta yang dibuat di depan pejabat berwenang seperti PPAT/Notaris tentunya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan apabila dikemudian hari terjadi sebuah sengketa.

#### **4.2 Saran**

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut: Perjanjian jual beli hak atas tanah dengan akta dibawah tangan sebaiknya di hindari oleh masyarakat hal ini berakibat tidak memiliki kepastian hukum yang jelas di kemudian hari, namun ketika dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang apabila terjadi sengketa dikemudian hari pembuktiannya mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan terjamin keabsahannya menurut hukum yang berlaku di indonesia.

Diharapkan masyarakat sadar pentingnya kepastian hukum atas kepemilikan sebuah tanah melalui proses jual beli tanah, dan seharusnya aparat desa setempat juga memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya membuat proses jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT/Notaris dengan membuat akta outentik. Sudah jelas juga sesuai Pasal 19 UUPA ayat 1 sebagai berikut. “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hanitjo Soemitro, Roni. (1992). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Limbong, Bernhard. (2015). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka.

- R, Achmad. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Romana DH, Prancisca. (2015). *Keabsahan Jual Beli” Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri di Surakarta)*. Jurnal Reporatorium ISSN-2355-2646 volume II No 2. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
- Subekti, R. (1998). *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.