

**PROBLEMATIKA KEABSAHAN JUAL BELI TANAH
DI BAWAH TANGAN TANAH DI KAWASAN TRANSMIGRASI
DESA HARAPAN JAYA KECAMATAN LASALIMU SELATAN
KABUPATEN BUTON**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Studi Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Manajemen Pertanahan



Disusun Oleh:
ASTA TRI SETIAWAN
NIT. 16252973 / Manajemen Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2020**

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------------------------------|
| Halaman Pengesahan | Error! Bookmark not defined. |
| Pernyataan Keaslian Skripsi..... | iii |
| Motto | iv |
| Halaman Persembahan | v |
| Kata Pengantar | vi |
| Daftar Isi..... | viii |
| Daftar Gambar..... | x |
| Daftar Tabel | xi |
| Daftar Lampiran | xii |
| Intisari | xiii |
| Abstrak | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 6 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 7 |
| A. Kajian Terdahulu..... | 7 |
| B. Kerangka Teoritis | 8 |
| 1. Makna Problematika | 8 |
| 2. Perjanjian dan Perikatan..... | 9 |
| 3. Pengertian Jual Beli..... | 13 |
| 4. Pendaftaran Tanah : Kegiatan dan Tujuan | 20 |
| 5. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah..... | 20 |
| 6. Batasan Peralihan Hak Atas Tanah Program Transmigrasi | 22 |

| | |
|---|-----------|
| 7. Akta Autentik dan Akta Di Bawah Tangan | 26 |
| 8. Pengaturan tentang pajak dalam peralihan hak melalui jual beli dibawah Tangan..... | 29 |
| C. Kerangka Pemikiran | 34 |
| D. Pertanyaan Penelitian | 30 |
| BAB III METODEDE PENELITIAN..... | 31 |
| A. Format Penelitian | 31 |
| B. Lokasi atau Objek Penelitian..... | 31 |
| C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel | 32 |
| D. Definisi Operasional Konsep | 33 |
| E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data..... | 34 |
| F. Analisis Data | 37 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN..... | 39 |
| A. Kondisi Fisik Wilayah Kabupaten Buton..... | 39 |
| B. Kantor Pertanahan Kabupaten Buton | 42 |
| C. Desa Harapan Jaya | 45 |
| BAB V KAJIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN | 49 |
| A. Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Desa Harapan Jaya | 49 |
| B. Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Harapan Jaya | 55 |
| C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan..... | 62 |
| BAB VI PENUTUP | 69 |
| A. Kesimpulan..... | 69 |
| B. Saran..... | 70 |
| DAFTAR PUSTAKA | 71 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1. Bagan Alir Kerangka Pemikiran | 29 |
| Gambar 2. Kantor Desa Harapan Jaya | 46 |
| Gambar 3. Struktur Organisasi Desa Harapan Jaya | 47 |
| Gambar 4. Zoom video bersama Bapak Menteri Agraria dan Tata Ruang/ BPN. | 66 |

ABSTRAK

The transfer of right to land through sale and purchase is regulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, stipulates that any transfer of land ownership through sale and purchase agreement must be proven by Land Titles Registrar (PPAT). However the communities in Harapan Jaya Village do not use the sale and purchase agreement made by Land Registrar (PPAT) for their land transactions, especially transmigration lands. The practice of land transactions is better known as land sale and purchase under the hand. The purpose of this research is find out the causative factors of land transaction under the hand, the validity of the sale and purchase of the land and the registration of ownership rights after the land right transfer in the Land Office which not proven by Land Titles Registrat (PPAT).

This research uses a normative juridical and empirical juridical methods with a statutory approach and a case approach. The reseach conducted an analysis with land acquisition regulations and analyzed the problem that occured in the field in order to find a settlement strategy. The data were collected through observation, document study, and interview with purposive sampling technique.

The result of the research on the land rights sale and purchase under the hands of Harapan Jaya Village were due to the low cost and the easy process, apart from the lack of knowledge about the procedures for land sale and purchase and the high mutual trust that occurs in the community. The sale and purchase under the hand is legal according to custom law but does not fulfill the legal requirements of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. The registration of the transfer of land ownership The Head of the Land Office makes a discretion or policy addressing these problems by looking at the provisions in Article 37 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997.

Keyword: *Sale and Purchase of Land Under Hand, Deed of Sale and Purchase, Land Titles Registrat(PPAT)*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya (Rubaie 2007).

Indonesia merupakan salah satu negara yang mempunyai jumlah penduduk 238,518 juta jiwa (BPS 2015), kepadatan penduduk di wilayah Negara Indonesia tiap daerahnya tidaklah sama. Pulau Jawa merupakan daerah yang jumlah penduduknya paling padat dibandingkan dengan daerah lain. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat di Pulau Jawa menimbulkan permasalahan dalam bidang politik, ekonomi, sosial dan budaya. Luas daratan wilayah Indonesia 1,905 juta km persegi yang terdiri dari kurang lebih 17.504 pulau. Berbagai usaha dilakukan Pemerintah Indonesia untuk meratakan jumlah penduduk adalah dengan pemindahan penduduk atau yang disebut transmigrasi. Sebagian penduduk dari daerah yang padat penduduknya, dipindahkan ke daerah yang masih jarang atau kurang penduduknya.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian, Transmigrasi adalah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di kawasan transmigrasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah. Tujuan diadakan transmigrasi adalah untuk meningkatkan kesejahteraan transmigran dan masyarakat sekitarnya, peningkatan

dan pemerataan pembangunan daerah, serta memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa.

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 menyatakan bahwa transmigran memperoleh bantuan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah berupa lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik. Provinsi Sulawesi Tenggara pernah ditetapkan sebagai daerah transmigrasi, salah satunya berada di Desa Harapan Jaya, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton. Program transmigrasi tersebut terdapat fenomena dimana para peserta transmigrasi atau transmigran meninggalkan daerah transmigrasi dan mengalihkan atau menjual tanah subsidi dari pemerintah yang peralihannya dilakukan di bawah tangan.

Hak menguasai dari negara dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa ;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan pasal tersebut dimana negara mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara orang-orang terkait dengan tanah maka telah diatur cara untuk memperoleh tanah. Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Jual beli tanah, hukum adat menganut sistem tunai yang artinya pembayaran harga tanah oleh pembeli, dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat bersamaan. Sedangkan hukum barat bersifat *obligatoir*, yang artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Mengenai transaksi jual beli tanah, UUPA tidak menegaskan secara rinci. Pasal 26 UUPA menyatakan “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Menindaklanjuti pasal tersebut kemudian dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat(1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal tersebut menyebutkan “Peralihan Hak Atas Tanah” dalam hal ini yang dimaksud adalah tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah. Pasal tersebut tidak menjelaskan sah atau tidaknya jual beli tanah karena tidak adanya akta PPAT, namun dalam pasal tersebut terdapat pernyataan “ hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”. Dapat ditafsirkan bahwa tanah yang sudah bersertipikat hanya dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah jika dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) “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”. Selain itu dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Berdasarkan aturan-aturan tersebut maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli agar dapat didaftarkan harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal tersebut perlu dilakukan kedua belah pihak sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli hak atas tanah dimana PPAT membuat akta jual beli dan mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Masyarakat Desa Harapan Jaya, Kecamatan Lasalimu Selatan, Kabupaten Buton melakukan transaksi jual beli hak atas tanah khususnya tanah transmigrasi antara warga transmigran dengan warga lokal tersebut dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, RT dan keluarga dari kedua belah pihak. Jual beli tersebut tidak menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Praktik jual beli tanah yang tidak melibatkan PPAT dalam transaksi jual beli tanah tersebut lebih dikenal dengan istilah praktik jual beli tanah di bawah tangan.

Masih sering terjadinya jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan transmigran dan warga lokal disebabkan karena adanya tradisi dari masyarakat dimana berdasar rasa saling percaya satu sama lain, kurangnya pemahaman yang dimiliki mengenai tata cara jual beli tanah, di daerah-daerah tertentu jauhnya tempat PPAT dan sulitnya transportasi menyebabkan sulitnya untuk melaksanakan jual beli tanah di hadapan PPAT, dan adanya anggapan dari masyarakat mengenai mahalnya biaya administrasi dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT.

Praktik jual beli tanah melalui akta di bawah tangan yang dilakukan hanya dibuktikan dengan selembor kuitansi yang ditandatangani kedua belah pihak atau berupa surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Kepala Desa dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi. Perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan selembor kuitansi tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang dimana telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertipikat tanah yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Jual beli ini semestinya tidak boleh terjadi dikarenakan objeknya adalah tanah transmigrasi yang seharusnya dipertahankan dan dipelihara kepemilikan tanahnya (Cakrawarti 2017). Jual beli ini menyalahi atau bertentangan dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Tanah yang diberikan kepada Transmigran dan penduduk setempat yang pindah ke permukiman baru sebagai bagian dari SP-Pugar sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 tidak dapat dipindahtangan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun sejak penempatan.
- (2) Dalam hal terjadi pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak atas tanah bagi Transmigran dan penduduk setempat menjadi hapus.

Berdasarkan ketentuan tentang penyelenggaraan transmigrasi tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah bagi transmigran tidak dapat dipindahtangankan termasuk diperjualbelikan, kecuali telah dimiliki paling singkat 15 (lima belas) tahun atau beralih ke ahli waris karena pemegang hak meninggal dunia. Apabila terjadi peralihan melalui jual beli maka hak milik atas tanah tersebut hapus dan menjadi tanah negara.

Kenyataan yang terjadi di Desa Harapan Jaya dimana transmigran yang telah menguasai tanah tersebut kurang lebih selama 8 (delapan) tahun sampai diterbitkan sertipikat Hak Milik atas tanah, beberapa diantaranya telah terjadi peralihan hak yang dilakukan secara di bawah tangan, karena ketidaktahuan masyarakat mengenai peraturan hukum yang ada atau berlaku saat ini. Peralihan yang dilakukan tentunya mempunyai akibat hukum mulai dari keabsahannya serta akibat-akibat yang ditimbulkan di kemudian hari adalah tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan karena tidak adanya Akta Jual Beli dibuat dan di hadapan oleh PPAT sesuai yang disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu tidak dimungkinkan dibuatnya Akta Jual Beli tersebut dikarenakan pihak penjual dalam hal ini transmigran telah kembali ke daerah asalnya dan tidak diketahui alamat pastinya berada, disisi lain tidak terdapatnya PPAT maupun PPATS dilokasi penelitian, oleh karena itu permasalahan tersebut mendasari penulis untuk menulis skripsi yang berjudul

“ PROBLEMATIKA KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN TANAH DI KAWASAN TRANSMIGRASI DESA HARAPAN JAYA, KECAMATAN LASALIMU SELATAN KABUPATEN BUTON PROVINSI SULAWESI TENGGARA “

B. Rumusan Masalah

1. Apa penyebab terjadinya jual beli tanah di bawah tangan di Desa Harapan Jaya?
2. Bagaimana keabsahan jual beli di bawah tangan terhadap tanah transmigrasi?
3. Bagaimana solusi untuk mengatasi peralihan hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT agar bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk :
 - a. Mengetahui apa saja faktor penyebab terjadinya jual beli tanah di bawah tangan di Desa Harapan Jaya.
 - b. Mengetahui keabsahan jual beli di bawah tangan terhadap tanah transmigrasi.
 - c. Mengetahui solusi untuk mengatasi peralihan hak milik atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT agar bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara akademis maupun praktis, yaitu :
 - a. Kegunaan akademis yaitu menambah wawasan dan pengetahuan yang berkaitan dengan jual beli di bawah tangan tanah transmigrasi serta bagaimana proses pendaftaran peralihan hak tanpa adanya akta jual beli di hadapan PPAT.
 - b. Kegunaan praktis yaitu menjadi bahan masukan bagi Kementerian ATR/BPN terkait permasalahan jual beli di bawah tangan tanah transmigrasi.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis cara penyelesaian masalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan telah diuraikan dalam bab pembahasan, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan jual beli tanah hak milik melalui akta di bawah tangan di kawasan transmigrasi Desa Harapan Jaya adalah yang pertama karena masalah biaya, proses jual beli tanah yang melibatkan PPAT membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dimana tidak semua masyarakat memiliki keadaan ekonomi yang sama selain itu karena tidak adanya PPAT dan minimnya jumlah PPATS yang bertugas di wilayah Kabupaten Buton. Faktor kedua yaitu karena masih tingginya rasa saling percaya yang terjadi antar masyarakat sehingga mereka yakin suatu saat tidak akan timbul konflik terhadap tanah sebagai objek jual beli. Faktor ketiga yaitu minimnya pengetahuan dan informasi masyarakat mengenai tata cara jual beli dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
2. Keabsahan jual beli yang dilakukan di bawah tangan ditinjau berdasarkan hukum adat adalah sah karena telah memenuhi syarat tunai, *riil* dan terang. Akan tetapi keabsahan jual beli yang dilakukan di bawah tangan ditinjau berdasarkan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak sah karena salah satu syarat tidak terpenuhi yaitu sebab yang halal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan transmigrasi, Pasal 31 ayat (4) PP Nomor 3 Tahun 2014 maka hak atas tanah transmigrasi hapus menjadi tanah negara.
4. Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan di Kantor Pertanahan terkendala karena tidak adanya akta jual beli yang dibuat dan di hadapan oleh PPAT sesuai amanat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buton menyikapi permasalahan tersebut

dengan melihat ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan dengan diperkuat Berita Acara Hasil Penelitian Data Yuridis dan Data Fisik Tanah dalam peninjauan lapangan.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Buton hendaknya melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya jual beli tanah yang sudah bersertipikat dimana Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan akta yang dibuat dan di hadapan oleh PPAT baru dapat didaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut.
2. Perlu diangkatnya PPATS disetiap Kecamatan agar jual beli tanah yang membutuhkan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
3. Sesuai dengan arahan Pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.
4. Perlunya pengawasan dari Pemerintah Daerah terkait tanah transmigrasi.
5. Perlunya dibuatkan peraturan khusus atau penjabaran lebih lanjut dari Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sesuai arahan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Bapak Sofyan Djalil *via press confrence zoom* pada tanggal 13 April 2020 untuk menyelesaikan permasalahan jual beli tanah di bawah tangan khususnya tanah di kawasan transmigrasi .

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruzaman, MD 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Ahmad 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Harsono, B 1997, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta.
- Ibrahim, J 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit: Bayu Media Publishing, Malang.
- Marzuki, PM 2014, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group., Jakarta.
- Mertokusumo, S 1994, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* Alumni, Bandung.
- Rubaie, A 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Banyumedia, Malang.
- Santoso, U 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Predana Media Group, Jakarta.
- Sarwono, J 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Satrio, J 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soeroso, R 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sugiyono 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta CV, Bandung.
- Sumardjono, M SW 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar Peralihan Hak-hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini, Yayasan Biluta, Jakarta.
- Sutedi, A 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syukir 1983, *Dasar-dasar Strategi Dakwah Islami*, Al-Ikhlas, Surabaya.

Skripsi dan Tesis

Alfons, WF 2014, 'Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Eks Transmigrasi Sebagai Dasar Pembuatan Akta PPAT dan Peralihan Hak (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke)', Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Fitriantoro, A 2016, 'Problematika Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Bersertipikat Untuk Memenuhi Azas Publisitas (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 487/Pdt/2015/PN.TNG,207/Pdt.G/2006/PN.JKT.BARdan424/Pdt.G/2009/PNTNG)', Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Ngadiarto, R 2016, 'Kajian Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Menurut PP No. 24 Tahun 1997 (studi di Kec. Tlogomulyo Kab. Temanggung Prov. Jawa Tengah)', Skripsi pada Program Diploma IV, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Widyastuti, E 2011, 'Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum', Skripsi pada Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Jurnal

Hidayani, N 2014, *Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Hak Milik Melalui Akta Di Bawah Tangan Di Kabupaten Soppeng*, Makassar.

<http://www.repository.unhas.ac.id>

Permadi, RW tt, 'Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan (studi kasus di Kabupaten Grobogan).

<http://www.eprints.ums.ac.id>

Shohib, M 2016, *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Kuasa Jual Di Bawah Tangan*, Jurnal Universitas Hang Tuah Surabaya.

<http://www.law-journal.hangtuah.ac.id>

Cakrawarti, A 2017, 'Penjualan Tanah Subsidi Pemerintah Oleh Transmigran Menurut Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Ketransmigrasian', *Lex Privatum* Vol. V/No.8/Okt/2017.

<http://www.ejournal.unsrat.ac.id>

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian.

Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian juncto Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor 13 Tahun 2014 tentang Pengurusan Hak Atas Tanah Transmigrasi

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi

Sumber Lainnya

Indahzaida.blogspot.com, Problem Hukum dalam Penelitian Hukum Normatif
diakses pada tanggal 16 Januari 2020 pukul 09.30.

www.collinsdictionary.com, diakses pada tanggal 16 Januari 2020 pukul 09.00.