



**KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK YANG DIKUASAI BERSAMA WARGA
NEGARA INDONESIA (WNI) DAN WARGA NEGARA ASING (WNA) YANG
DIPEROLEH BERDASARKAN WARISAN DI PROVINSI ACEH**

Nurlaila

Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh.
Jalan Putroe Phang No.1. Darussalam, Provinsi Aceh, 23111
e-mail: nurlaila.z.abidin@gmail.com

Ilyas Ismail

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh.
Jalan Putroe Phang No.1. Darussalam, Provinsi Aceh, 23111
e-mail: Ilyas.ismail@unsyiah.ac.id

Mahdi Syahbandir

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh.
Jalan Putroe Phang No.1. Darussalam, Provinsi Aceh, 23111
e-mail: msyahbandir@unsyiah.ac.id

Diterima: 13/07/2017; Revisi: 18/08/2017; Disetujui: 06/08/2018

Abstrak - Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa orang asing yang sudah 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 dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Namun dalam kenyataannya hak-hak milik tersebut ada yang belum dilepas oleh WNA.

Kata Kunci : Status Tanah, Warga Negara Asing

Abstract - Article 21 paragraph (3) of Law No. 5 of 1960 about foreigners who already enactment of this Act property rights because inheritance without a will or an engaging treasure because marriage, as well as citizens of Indonesia who have owned and after the enactment this Act lost his citizenship was obliged to relinquish rights within a period of one year from obtaining such rights or loss that citizenship. If after that time period past the property are not removed, then the right remove because of the law and the land falls on the state, provided that the rights of other parties which encumber still persists. However, in fact the property rights there is still not released by the WNA.

Keywords : Status of Land, foreign citizens

PENDAHULUAN

Pengertian Hak milik dalam Pasal 20 ayat (1) ditentukan: bahwa hak milik adalah hak turun yang temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah sifat-sifat utama dari hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti

bahwa hak milik itu bersifat “mutlak” tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu.

Jenis- jenis hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu;

1. Hak milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa untuk Bangunan
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan¹

Dengan demikian maka hak milik itu mempunyai ciri-ciri sebagai berikut.

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh, artinya hak milik adalah yang paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya dan dapat dipertahankan oleh pemegang haknya dari gangguan pihak lain.
- b. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak tanggungan, dan hak-hak lainnya.
- c. Hak milik tidak mempunyai jangka waktu berlakunya, sampai kapanpun dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
- d. Hanya hak milik yang dapat diwakafkan, hak-hak lain tidak dapat diwakafkan.
- e. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.²

Hak milik atas tanah itu terjadi melalui penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Dengan demikian Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.

Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka dalam hal ini PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan

¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2015, hal.25.

² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.2, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 98.

pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akte tanah PPAT. Akta tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah guna pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan setempat.

Dalam rangka usaha untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kiranya perlu dilalui tiga tahapan yang merupakan jenjang dalam usaha untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah sehingga tahapan tersebut mendapat gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita berkehendak membeli sebidang tanah yang kiranya kita inginkan.

Adapun tahapan-tahapan tersebut adalah:³

1. Meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut SKPT)
2. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akte jual beli tanah
3. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat tanah dari pejabat yang berwenang.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau HMRSSN sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Adapun yang merupakan wewenang daripada PPAT adalah membuat akta mengenai hak atas tanah atau HMRSSN yang terletak diwilayah kerjanya dengan pengecualian terhadap akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan HMRSSN yang tidak semuanya terletak ke dalam daerah kerjanya dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah/HMRSSN yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.⁴

Adapun tugas pokok daripada PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu

³Ima, hasil wawancara, hari senin tanggal 15 Juni 2016 di kantor Badan Pertanahan di Banda Aceh

⁴http://www.Academia.Edu/6100490/PerananPPAT_Dalam_Pelaksanaan_Pensertipikatan_Tanah_Bekas_Hak_Milik_Adat/, diakses tanggal 23 November 2016.

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagai mana yang dimaksud tersebut adalah mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁵ Dalam hal tugas pokok PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud di atas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya, hal ini sesuai dengan jabatannya sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.⁶ Lebih lanjut perjanjian suatu ketentuan persetujuan timbal balik sifatnya yang harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dibagian umum, meskipun ketentuan-ketentuan khusus ada yang mengatur lembaga tersebut”.⁷

Selanjutnya pengertian perjanjian menurut Undang-undang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHperdata) pada Pasal 1313 yang berbunyi: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat

⁵ <http://mzadhary.blogspot.co.id/2013/06/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html>, diakses tanggal 02 Maret 2016

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Madju, Bandung, 1994, hal.2

⁷ Basrah, *Buku ke- III KUHPerdata tentang Perikatan Jual Beli dan Pembahasan Kasus*, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara- Medan, 1981, hal 1

disebut dengan perjanjian yang terdapat dalam pasal tersebut di atas kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas. Dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.⁸

Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan 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.

- a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan. Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997
- b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan.

1. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh

⁸ Mariam Darus Badruzaman, Dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal.65

peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung sungguh dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut hukum agama (misalnya agama islam) atau hukum waris menurut hukum adat. Peralihan hak waris berlangsung apabila sipewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya sipewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli warisnya.

2. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" dan hibah wasiat atau "*legaat*". Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual beli, tukar- menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" dan hibah wasiat atau "*legaat*" dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat PPAT adalah Notaris PPAT atau PPAT saja atau Camat karena jabatannya (sebagai PPAT sementara) sepanjang pada wilayah tersebut belum ada PPAT. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai peraturan pelaksanaannya.⁹

Tugas dan Kewenangan PPAT Yaitu:

- (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.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak

⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.2, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 145.

bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.¹⁰

Untuk melakukan Jual beli tanah ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Syarat cakap. Artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang - orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang- undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdt.

PP No. 103 Tahun 2015 menegaskan bahwa apabila orang asing atau ahli waris yang merupakan orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah hak pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat

Pada prinsipnya orang asing tidak dapat menguasai dan memiliki tanah dengan hak milik. Namun demikian masih terdapat kemungkinan orang asing menguasai dan memiliki

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Intermasa, 1979, hal.17

tanah dengan status hak milik. Kemungkinan itu diatur dalam pasal 21 ayat 3 UUPA, yaitu orang asing yang memiliki hak milik karena:

1. Pewarisan secara *ab-intestato* (menurut UU)
2. Perkawinan campur dengan persekutuan harta
3. Peralihan kewarganegaraan dari WNI menjadi WNA

Hak Pakai yang dapat dikuasai oleh WNA dapat terjadi di atas tanah Negara, tanah hak pengelolaan (HPL), dan tanah hak milik (HM), tetapi hak sewa untuk bangunan (HSUB) yang mirip hak pakai (HP) dengan kekhususan tertentu hanya dapat terjadi di atas tanah HM. Sesuai dengan konsepsi hukum tanah nasional, hanya HM yang dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, karena dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, HM bersifat turun temurun yang juga merupakan hak terkuat dan terpenuh, sehingga mempunyai kualifikasi dapat menjadi dasar/induk untuk pemberian hak atas tanah lain, yakni HGB, HP, dan HSUB. Terjadinya HP atas tanah HM sudah diatur dalam PP No.40 tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan HP atas tanah, sedangkan mengenai terjadinya HSUB atas tanah HM belum diatur. Apabila dimasa yang akan datang hal ini akan diatur, amak analog dengan HP atas tanah HM, maka perjanjian pemberian HSUB atas tanah HM harus dibuat akta PPAT dan wajib didaftar.

Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Pasal tersebut menyiratkan makna bahwa erat sekali hubungan bangsa Indonesia dengan segala sesuatu yang ada di wilayah kekuasaan Negara Indonesia. UUPA juga membedakan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang perorangan dan badan hukum berdasarkan statusnya. Hanya WNI yang mempunyai Hak Milik, Badan Hukum Indonesia dapat mempunyai Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) bagi WNA dan badan hukum asing, hak atas tanah yang dapat dipunyai adalah HP.

Pasal 21 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa orang asing yang sudah 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 dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Undang-undang Pokok Agraria juga mengatur tentang pemindahan hak atas tanah terhadap orang asing, yaitu suatu jual beli hak atas tanah kepada orang asing adalah batal karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak lain yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Hal ini secara jelas telah diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan, bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Apabila ada peristiwa hukum, yaitu meninggalnya seseorang yang berakibat keluarga dekatnya kehilangan seseorang yang dicintainya sekaligus menimbulkan akibat hukum, yaitu tentang bagaimana caranya kelanjutan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia itu. Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum kewarisan.

Berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah, maka di sini fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT) mempunyai peranan yang utama, walaupun diketahui tentang pemindahan hak atas tanah kepada orang asing yang tidak berhak, dapat saja dilakukan dengan kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli, atau perbuatan hukum yang bersangkutan. Perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (dan para ahli waris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka).¹¹

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.143

Dalam hal dilakukannya perjanjian di mana objek dari apa yang diperjanjikan adalah suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang yaitu tanah yang hak miliknya WNA dikatakan sebagai suatu sebab yang dilarang karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Secara keperdataan yang berlaku di Indonesia, terhadap ahli waris yang telah berubah status kewarganegaraannya dari WNI menjadi WNA tidak diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah di wilayah negara Indonesia setelah jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Namun berbeda halnya bila ditinjau dari segi pewarisan dalam hukum Islam, setiap ahli waris mempunyai hak terhadap apa yang telah diwariskan kepadanya tanpa melihat status kewarganegaraannya. Sedangkan dalam penelitian ini hanya melihat dari sisi keperdataan saja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

METODELOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dan empiris. Dalam hal ini Soerjono Soekanto mengemukakan, dalam ilmu hukum terdapat dua jenis penelitian hukum, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.¹²

Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Kantor Badan Pertanahan Kota Banda Aceh dengan Responden:

- 1 (satu) orang Kepala Kantor Pertanahan beserta 2 (dua) orang pegawai Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh
- 1 (satu) orang Notaris/PPAT beserta 2 (dua) orang Staff Notaris/PPAT

Pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mengkaji buku-buku, jurnal dan karya tulis lainnya yang terkait. Sedangkan penelitian lapangan dilakukan dengan cara mewawancarai responden yang telah dilakukan sebelumnya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Warga Negara Asing terbagi kepada orang asing yang tidak mempunyai keterkaitan dengan Indonesia dan orang asing yang mempunyai keterkaitan dengan Indonesia dikarenakan faktor keturunan atau perpindahan warga Negara. Dengan adanya Undang-

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta, 1986, hal. 51.

Undang No. 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan. Kemudian orang asing yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu orang asing yang tinggal dalam waktu tertentu serta orang asing yang ingin menetap di Indonesia.¹³

Jika pewaris meninggal dunia maka demi hukum secara otomatis terjadi perpindahan hak dari pewaris kepada ahli waris. Hal ini tertera dalam pasal 833 KUHPerdara, para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak milik atas semua barang dan semua hutang piutang orang yang meninggal, akan lebih baik jika ahli waris langsung mendaftarkan tanahnya. Permohonan pendaftaran tanah warisan dilakukan oleh ahli waris atau orang yang diberikan kuasa oleh ahli waris ke Kantor Pertanahan setempat.

Bagi WNA yang sudah melewati waktu satu tahun seperti yang terjadi pada proses penjualan sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 10062, dan Hak Milik Nomor 10050 di lokasi wilayah Merduati Banda Aceh. Maka WNA tersebut hanya bisa menuntut haknya melalui hukum Islam namun hak keperdataan sebagaimana tertuang dalam peraturan peundang-undangan di Indoensia sudah lepas dengan sendirinya dan sudah tidak bisa lagi menuntut haknya

Bagi orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat menggunakan hak pakai untuk mendirikan sebuah bangunan, seperti yang diatur pada Pasal 42 UUPA. Untuk pemberian hak pakai oleh pemilik hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu kepada orang asing ataupun warga negara Indonesia tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak. Dimana pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai, serta penerima hak pakai harus mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, namun bila kepemilikan tanah warga Negara Indonesia kemudian berpindah kewarganegaraannya maka secara aturan perundang-undangan hapus akan haknya tersebut kecuali dalam hukum islam.

Cara peralihan hak milik tanah bagi Warga Negara Asing yang sudah terlanjur menerima tanah atau bangunan sebagai hak warisan maka tanah atau bangunan tersebut harus segera dijual dan jika dalam waktu satu tahun tanah tersebut belum dijual maka tanahnya jatuh pada negara. Apabila salah satu dari penerima warisan adalah WNA maka tidak dapat mewariskan bangunan dan tanah begitu saja. Hal ini dikarenakan berdasarkan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, seorang WNA tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia.

¹³ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta, 2009, hal.157.

Kepemilikan tanah oleh WNI dan WNA secara bersama-sama, pada saat ahli waris menerima warisan mereka masih berkewarganegaraan Indonesia tetapi pada saat tanah tersebut akan dijual kepada pihak pembeli sebagian dari mereka sudah berkewarganegaraan asing, maka terhadap ahli waris yang sudah berpindah kewarganegaraannya dengan sendirinya telah kehilangan hak miliknya.

Pada uraian kasus tersebut di atas sebenarnya pihak pertama yang sudah menjadi WNA sudah tidak berhak lagi terhadap tanah tersebut karena sudah melewati masa satu tahun, sehingga sudah lepas haknya secara hukum.

Peralihan hak milik oleh WNA tersebut dapat dilakukan melalui jual beli atau hibah kepada WNI dalam jangka waktu sebagaimana tersebut di atas melalui pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT yang kemudian disahkan melalui BPN sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada kantor pertanahan. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka sertifikat itu juga akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat dua rangkap asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu rangkap lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli. Untuk tanah yang hak miliknya yang sebagian dari mereka adalah kewarganegaraan asing maka terlebih dahulu harus membuat surat pernyataan penolakan pewarisan oleh ahli waris yang berkewarganegaraan asing. Sehingga hak milik tanah tersebut hanya dimiliki oleh pemegang hak yang berkewarganegaraan Indonesia

Jika pewaris meninggal dunia maka demi hukum secara otomatis terjadi perpindahan hak dari pewaris kepada ahli waris. Hal ini tertera dalam pasal 833 KUHPerdata, para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak milik atas semua barang dan semua hutang piutang orang yang meninggal, akan lebih baik jika ahli waris langsung mendaftarkan tanahnya. Permohonan pendaftaran tanah warisan dilakukan oleh ahli waris atau orang yang diberikan kuasa oleh ahli waris ke Kantor Pertanahan setempat.

Adapun pendaftaran hak atas tanah ini dilaksanakan berdasarkan kepada asas-asas yang terdapat di dalam PP No.24 tahun 1997 yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
- e. Asas terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.¹⁴

¹⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet.2, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.151-152.

Pendaftaran hak atas tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dan juga agar supaya terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Proses pemberian hak milik/hak guna bangunan/hak pakai/hak pengelolaan untuk penerbitan dan pendaftaran SK HAT sama seperti yang dilakukan terhadap WNI lainnya, proses yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh Yaitu¹⁵:

1. Pemohon ke kantor pertanahan ke loket bagian pelayanan untuk penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan.
2. Pemohon ke loket pembayaran untuk penerimaan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah.
3. Selanjutnya ke loket pelayanan, pengukuran dan pemeriksaan tanah pemohon harus hadir (untuk tanah yang belum bersertifikat).
4. Pembukuan hak & penerbitan sertifikat
5. Penyerahan sertifikat

Perolehan hak milik tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Menurut pasal 1023 KUH perdata, Para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* ataupun menolak warisan tersebut.¹⁶

Sertifikat Hak Milik Nomor : 10050/Merduati Banda Aceh tanggal 13 Desember 2005 mencantumkan semua nama-nama ahli waris baik yang WNI maupun yang WNA. Dalam uraian kasus tersebut sebenarnya pihak pertama yang sudah menjadi WNA sudah tidak berhak lagi terhadap tanah tersebut karena sudah melewati masa satu tahun, sehingga sudah lepas haknya secara hukum. Namun pihak pertama menginginkan semua ahli waris dicantumkan namanya pada Akta Jual Beli kepada pihak kedua sesuai dengan yang tertera dalam sertifikat hak milik. Penandatanganan AJB oleh semua ahli waris juga yang

¹⁵ Irma, pegawai bagian pembuatan Akte Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, wawancara tanggal 21 Juni 2016

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 102.

merupakan keinginan pihak pertama dalam pembuatan akta jual beli sebagaimana tersebut diatas.

Kasus penjualan sebidang tanah dari pihak pertama sebagai ahli waris yang berkewarganegaraan Indonesia yang diperoleh pada tahun 2005, kemudian tanah tersebut akan dialihkan hak miliknya kepada pihak lain melalui jual beli pada tahun 2014 kepada pihak kedua. Diantara para ahli waris tersebut telah berubah status menjadi Warga Negara Asing (WNA).

Hak Milik Nomor: 10050/Merduati Banda Aceh, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 13 Desember 2005, Nomor: 50/Merduati/2005, seluas 44 m², dengan ahli waris 11 (sebelas) orang yang terdiri atas 8 (delapan) orang WNI dan 3 (tiga) orang WNA sebagai pihak pertama. Tanah tersebut dijual kepada pihak kedua pada tanggal 21 April 2014 dengan Akta Jual Beli No: 49/2014. Bahwa di dalam AJB tersebut penandatanganan dilakukan oleh sebelas orang ahli waris.

Pada uraian kasus tersebut di atas sebenarnya pihak pertama yang sudah menjadi WNA sudah tidak berhak lagi terhadap tanah tersebut karena sudah melewati masa satu tahun, sehingga sudah lepas haknya secara hukum. Namun pihak pertama menginginkan semua ahli waris dicantumkan namanya pada Akta Jual Beli kepada pihak kedua sesuai dengan yang tertera dalam sertifikat hak milik. Penandatanganan AJB oleh semua ahli waris juga yang merupakan keinginan pihak pertama dalam pembuatan akta jual beli sebagaimana tersebut diatas¹⁷. Dengan adanya pencantuman nama mereka dalam AJB, maka hak mereka terhadap benda yang ada di atas tanah tersebut masih ada.

Kepemilikan tanah dengan nomor akta yang tersebut di atas dimiliki secara bersama yaitu lebih dari satu orang, yang haknya diperoleh berdasarkan warisan. Kepemilikan tanah tersebut dimiliki oleh WNI dan WNA secara bersama-sama, pada saat ahli waris menerima warisan mereka masih berkewarganegaraan indonesia tetapi pada saat tanah tersebut akan dijual kepada pihak pembeli sebagian dari mereka sudah berkewarganegaraan asing

Dalam hal kepemilikan tanah yang tersebut di atas jangka waktu penerimaan warisan sudah lebih dari satu tahun yaitu mereka menerima warisan pada tahun 2005 sedangkan tanah tersebut akan dijual kepada pembeli pada tahun 2014. Maka dengan sendirinya hak milik dari sebagian mereka telah hilang dengan sendirinya atau hapus karena hukum. Jadi pada saat tanah tersebut akan dijual sebagian dari pemiliknya yang bukan WNI tidak mempunyai hak

¹⁷ Husna, Notaris/PPAT Kota Banda Aceh, wawancara tanggal 17 Februari 2016

milik lagi terhadap tanah tersebut, maka nama mereka tidak perlu dicantumkan lagi dalam akta kepemilikan tanah, akan tetapi pada kenyataannya nama mereka masih dicantumkan dalam akte kepemilikan.

Dalam hal pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli (suami/istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka sertifikat itu juga akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat dua rangkap asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu rangkap lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli. Untuk tanah yang hak miliknya yang sebagian dari mereka adalah kewarganegaraan asing maka terlebih dahulu harus membuat surat pernyataan penolakan pewarisan oleh ahli waris yang berkewarganegaraan asing. Sehingga hak milik tanah tersebut hanya dimiliki oleh pemegang hak yang berkewarganegaraan Indonesia.¹⁸ Hak milik warga negara asing beralih kepada warga negara Indonesia, karena WNA tersebut telah kehilangan kewarga-negaraannya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut.

Selanjutnya proses ke kantor Pertanahan, setelah akta jual beli selesai dibuat, maka PPAT menyerahkan berkas akta jual beli ke kantor pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas akta jual beli harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani. Setelah berkas diserahkan ke kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli. Nama pemegang hak yang lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pembeli selaku pemegang hak yang baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tanda tangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah beli atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

Dalam hukum waris Islam tidak mengenal status kewarganegaraan, bagi mereka yang beragama Islam akan mendapatkan hak milik yang sama baik laki-laki maupun perempuan dengan porsi yang berbeda sesuai dengan pengaturan dalam agama Islam. Dalam hal tanah tersebut di atas semua pemiliknya adalah beragama Islam jadi mereka tidak mau kehilangan

¹⁸ Nurul Bahri, Kepala Badan Pertanahan Kota Banda Aceh, wawancara Tanggal 21 Juni 2016.

hak miliknya terhadap tanah tersebut diatas secara hukum islam, dan mereka masih mencantumkan nama mereka dalam akte tanah tersebut.

KESIMPULAN

Status kepemilikan tanah WNA diperoleh melalui warisan pada saat mereka masih berkewarganegaraan indonesia kemudian berganti warga Negara dengan hak milik masih melekat pada mereka waib melepaskan hak tersebut sebagaimana tersebut dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Dengan demikian terhadap ahli waris yang sudah berpindah kewarganegaraannya dengan sendirinya telah kehilangan hak miliknya. Faktanya WNA masih dicantumkan namanya dalam akte peralihan hak milik tersebut mengingat pada sertifikat sebelumnya nama mereka ada dan mereka takut akan kehilangan haknya berdasarkan hukum pewarisan Islam. Hukum waris islam tidak mengenal status kewarganegaraan. bagi mereka yang beragama islam akan mendapatkan hak milik yang sama baik laki-laki maupun perempuan dengan porsi yang berbeda sesuai dengan pengaturan dalam agama islam. Dalam hal tanah tersebut di atas semua pemiliknya adalah beragama islam jadi mereka tidak mau kehilangan hak miliknya terhadap tanah tersebut diatas secara hukum islam, dan mereka masih mencantumkan nama mereka dalam akte tanah tersebut.

Peralihan hak milik atas tanah yang dikuasai bersama Warga Negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA) yang diperoleh berdasarkan warisan dilakukan melalui akta jual beli kemudian disertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional, dimana ditanda tangani oleh pemilik WNI dan WNA yang seharusnya tidak ada lagi pencantuman WNA di sana, namun karena beralaskan ahli waris mereka tetap memperoleh hak yang secara hukum tertulis sebenarnya mereka telah kehilangan haknya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Basrah, *Buku- III KUHPerdara Tentang Perikatan Jual Beli dan Pembahasan Kasus*, Fakultas Hukum Universita Sumatra Utara - Medan, 1981.
- Mariam Darus Badruzaman Dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 2001.
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI Press) , Jakarta, 1986.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Madju, Bandung, 1994.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.