



Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

Dara Sri Rezeki¹, Adawiyah Nasution²

^{1,2}Universitas Muslim Nusantara AL-Washliyah Medan, Indonesia

Corresponding Author : ✉ darasrirezeki88@gmail.com

ABSTRACT

Peralihan hak atas tanah yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum sedangkan dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Tukar menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur peralihan karena tukar menukar dikantor pertanahan kota medan dan tukar menukar yang tidak dilakukan didepan PPAT dan tidak didaftarkan dikantor pertanahan. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan. Penelitian memperoleh data dengan cara melakukan wawancara (interview) dan memberikan kuesioner kepada narasumber. Berdasarkan hasil penelitian prosedur peralihan hak atas tanah karena tukar menukar di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan proses pendaftaran berkas akta tukar menukar dibuat oleh PPAT. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, akta tukar menukar dibuat oleh PPAT yang berwenang didaftarkan di Kantor Pertanahan. Kelengkapan berkas sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Tukar menukar yang tidak dilakukan didepan PPAT dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan adalah tukar menukar / Peralihan hak atas tanah tersebut tidak tercatat pada Sertifikat.

Kata Kunci

Peralihan Hak Tanah, Tukar-Menukar, Kantor Pertanahan Kota Medan

PENDAHULUAN

Perkembangan pesat yang terjadi dalam pembangunan di Indonesia tidak bisa dilepaskan begitu aja dengan hubungannya dengan kepastian pendaftaran tanah. Karena tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimanana seluruh pembangunan dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh

Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Tanah juga sumber penghasilan bagi masyarakat karena dengan adanya tanah masyarakat bisa bercocok tanam, masyarakat bisa menanam apa saja yang menurut mereka bisa menghasilkan uang, misalnya menanam kelapa, kelapa sawit, sayur-sayuran, buah-buahan dan lain sebagainya. Dengan adanya tanah maka masyarakat sangat terbantu sekali ekonominya mereka dapat menjual hasil dari tanaman mereka.

Tanah juga merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa untuk makhluk ciptaannya, oleh karena itu tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi setiap individu maupun masyarakat. Dan tanah juga merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi dan merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa "Bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Tujuan pendaftaran hak atas tanah dalam pasal 3 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada dasarnya, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik dan atau yang menguasai tanah, dan ketertiban administrasi pertanahan, yang memudahkan informasi tentang data bidang tanah yang sudah terdaftar. Jadi dengan telah didaftarkannya hak atas tanah suatu bidang tanah, maka akan memberikan rasa kepastian hukum dan penguasaannya, dengan bukti sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Hak atas tanah didalam undang-undang pokok agraria disebutkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pokok, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan (pasal 16 UUPA).

Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif. Sebenarnya pendaftaran tanah ini untuk kepentingan pemilik tanah sendiri tetapi sebagian masyarakat beranggapan bahwa Pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah mempersulit mereka saja, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit dan

mereka takut jika tanahnya diukur atau dipetakan oleh petugas agrarian karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Selain itu ada anggapan sementara yang mengatakan bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah pada intinya hanyalah untuk memperoleh sertifikat tanah saja. Karena anggapan seperti ini, pemilik atau pemegang hak mengabaikan atau melalaikan apa yang menjadi kewajiban hukumnya yaitu mendaftarkan tanahnya. Apalagi kelalaiannya itu memang tidak ada sanksi yang tegas bagi pemilik atau pemegang hak, baik dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 maupun dalam PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria) 3 tahun 1997 sehingga persoalan yang timbul berkenaan dalam pendaftaran ini tidak hanya yang tersebut diatas tetapi meliputi juga tentang batas tanah atau batas rumah diatas tanah itu dan masalah tentang peralihan hak atas tanah.

Ketentuan tentang tukar menukar dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHperdata) diatur pada bab ke VI. Ketentuan tersebut sangat singkat karena hanya terdiri dari 6 pasal yaitu pasal 1541 sampai dengan pasal 1546, akan tetapi walaupun hanya terdiri dari enam pasal 1546 KUH perdata mengatakan bahwa aturan-aturan tentang persetujuan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar-menukar.⁴

Peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan dua macam metode, yaitu metode penelitian hukum normative dan metode penelitian hukum empiris.

Tempat penelitian yaitu Kantor pertanahan kota medan. Yang terletak di Jl. STM, Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara. Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Menurut penjelasan soerjono soekanto dan bukunya yang berjudul pengantar penelitian hukum tepatnya pada halaman: 51 cetakan 2018, disitu dijelaskan bahwa "secara umum, maka didalam penelitian biasanya dibedakan antara dua data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (mengenai prilakunya: data empiris) dan dari bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer atau data dasar dan yang kedua diberi nama data sekunder.

Teknik Pengumpulan Data Dan Analisis Data

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam penelitian ini ditempuh prosedur sebagai berikut yaitu studi pustaka dan studi lapangan.

Analisis data merupakan suatu proses penyederhanaan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan dipahami interprestasikan. Data yang diolah dari perpustakaan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Data-data yang diperoleh dari lapangan akan diatur, diurutkan dan dikelompokkan kedalam kategori. Analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu pengamatan dan wawancara mendalam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Tukar Menukar di Kantor Pertanahan Kota Medan

Melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena tukar menukar, kiranya perlu melalui beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pemohon hak yang bersangkutan. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Denis Putra Sinulingga, SH. Tahapan tersebut merupakan jenjang untuk mendapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita hendak melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena tukar menukar, tahapan tersebut antara lain:

Proses pendaftaran berkas akta tukar menukar yang dibuat oleh PPAT di Kantor Pertanahan:

- Verifikasi berkas melalui loket
- Pencetakan surat perintah setor dan tanda terima berkas
- Pembayaran surat perintah setor dan pencetakan bukti pembayaran
- Berkas dalam proses dan akan diinfokan jika pendaftaran berkas sudah selesai
- Kelengkapan berkas sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan pertanahan lampiran II dengan standar pelayanan 5 hari kerja sejak terbit bukti pembayaran.

Isi dari Lampiran II tersebut adalah

a. Dasar Hukum

1. UU No. 5/1960
2. UU No. 21/1997 jo. UU No. 20/2000
3. PP No.48/1994 jo. PP No. 79/1996
4. PP No. 37/1998
5. PP No. 13/2010
6. PMNA/KBTN No. 3/1997
7. Peraturan KBPN RI No. 1/2006
8. SE KBPN No. 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003

b. Persyaratan

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
2. Surat kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy Identitas, pemohon atau pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
5. Sertifikat Asli
6. Akta tukar menukar dari PPAT
7. Izin pemindahan hak apabila didalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya oleh dipindah tangani jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang
8. Fotocopy SPP, PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
9. Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SPP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari Rp. 60 Juta.

c. Biaya

Sesuai ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

d. Waktu

5 (Lima) Hari

e. Keterangan

1. Formulir permohonan memuat
 - a. Identitas Diri
 - b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - c. Pernyataan tanah yang tidak sengketa
 - d. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Berdasarkan pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus T (1% Nilai Tanah) Rp 50.000,00.

Selanjutnya pada tanggal 15 Juli 2021 penulis yang bertindak sebagai pewawancara telah melakukan wawancara bersama Bapak Denis Putra Sinulingga, SH. (Sebagai Analisis Hukum di Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT) menjelaskan bahwasanya prosedur peralihan hak milik atas tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Akta tukar menukar yang telah dibuat oleh PPAT yang berwenang didaftarkan di kantor pertanahan. Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

1. Mengenai pencatatan dan peralihan hak dalam buku tanah dan sertifikatnya dilakukan sebagai berikut: Nama pemegang hak lama didalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan.
2. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dan cap dinas Kantor Pertanahan.
3. Yang tersebut pada 1 dan 2 juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang membuat nama pemegang hak lama.
4. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Setelah proses tersebut selesai, sertifikat yang telah berganti nama dengan nama pemegang hak yang baru maka sertifikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya.

Bapak Denis Putra Sinulingga, SH. Juga menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ada kalanya tidak berjalan dengan lancar, dikarenakan masih adanya beberapa faktor yang menghambat peralihan tanah dimana faktor penghambat pendaftaran tersebut datang dari:

1. Kantor Pertanahan
 - a. Masih adanya didalam memberikan keterangan atau penjelasan kepada masyarakat petugas kantor pertanahan berbelit-belit.
 - b. Berkas yang sudah lama sampai dipertanahan tetapi sampai waktunya yang ditetapkan belum selesai, baru setelah pemohon menanyakan kepada petugas, diperoleh jawaban bahwa masih ada kekurangan yang harus dipenuhi pemohon.

Tukar Menukar Yang Tidak di Lakukan di Depan PPAT dan Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan

Tukar menukar yang tidak dilakukan di depan PPAT dan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan adalah Tukar menukar yang hanya dilakukan antara kedua belah pihak didepan kepala desa/di Kantor desa dan dihadiri oleh beberapa orang saksi. Biasanya tukar tersebut sering terjadi didesa terpencil, dimana desa tersebut tidak memiliki kantor notaris dan tidak ada kantor pertanahan, jadi kedua belahpihak hanya melakukan kesepakatan untuk menukarkan tanah mereka dengan beberapa orang saksi didepan kepala desa dan disertai dengan matrai atau disebut juga tukar menukar dengan hukum adat.

Bapak Denis Putra Sinulingga, SH. Beliau mengatakan bahwa: tukar menukar tersebut/peralihan hak atas tanah tersebut tidak tercatat pada sertifikat. Dalam hal ini menimbulkan Akibat Hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum. memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah itu diberikan penegasan mengenai sejauh yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti hak diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan-ketentuan mengenai peralihan dan penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh sertifikat untuk menjamin kepastian hukum.

Tukar menukar hak atas tanah berdasarkan hukum adat sekarang ini mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang memiliki sifat sebagai berikut:

1. Tunai

Tunai artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

2. Terang

Terang artinya perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

3. Riil

Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa sebelum para pihak melakukan tukar menukar hak atas tanah, tentunya terlebih dahulu para pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian atau kesepakatan untuk melakukan tukar menukar tersebut. (hak atas tanah mana yang akan ditukarkan dan bagaimana tukar menukarnya dilakukan). Perjanjian tersebut dapat disebut dengan perjanjian akan (melakukan) tukar menukar.

Perjanjian akan tukar ini berdasarkan sifat dan akibat hukumnya dapat disebut juga sebagai perjanjian *obligator* yang artinya perjanjian tukar menukar tersebut belum mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan hak atas tanah, dalam perjanjian tersebut baru ada suatu janji untuk menukarkan hak kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah itu, maka para pihak harus melakukan hak atas tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tukar menukar hak atas tanah ini berdasarkan sifat dan akibat hukumnya dapat disebut juga sebagai perjanjian kebendaan. Oleh karena itu, keabsahan tukar menukar hak atas tanah ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian akan tukar menukar menurut hukum perjanjian berdasarkan ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata, untuk sah nya suatu perjanjian akan tukar menukar diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian akan tukar menukar telah sepakat atau setuju untuk mengikatkan diri dalam perjanjian yang bersangkutan. Selain itu dalam memberikan persetujuan atau kesepakatan tersebut, para pihak yang bersangkutan menyatakannya dalam keadaan bebas. Keadaan tersebut dalam arti bahwa kesepakatan dan persetujuan tersebut diberikan tanpa adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan ataupun penipuan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1321 KUH Perdata.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian akan tukar menukar haruslah orang yang cakap secara hukum. Jika dilihat dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian akan tukar menukar dan nantinya akan terikat oleh perjanjian yang bersangkutan adalah orang yang cakap menurut hukum, karena orang yang cakaplah yang mempunyai cukup kemampuan untuk bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya.

3) Mengenai suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu mengandung maksud bahwa hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian akan tukar menukar haruslah ditentukan secara jelas jenisnya oleh para pihak, apakah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Guna objek perjanjian akan tukar menukar ditentukan secara jelas ialah agar para pihak dapat menetapkan hak dan kewajibannya masing-masing dalam pelaksanaan perjanjian yang bersangkutan.

4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal mengandung makna bahwa isi dari suatu perjanjian akan tukar menukar (prestasi) tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan atau pun Ketertiban Umum.

KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sudah tepat sebab peralihan atas tanah tukar menukar dibuktikan dengan akta tukar menukar yang dibuat dihadapan PPAT dan di tanda tangani dihadapan PPAT.

Tukar menukar hak atas tanah adalah sah, apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar menurut hukum perjanjian dan memenuhi syarat sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak menurut hukum tanah Nasional. Sebelum mengadakan tukar menukar hak atas tanah, para pihak harus terlebih dahulu sepakat untuk mengadakan perjanjian akan tukar menukar. Perjanjian tukar menukar ini berdasarkan sifat dan perbuatan hukumnya dapat disebut juga sebagai perjanjian obligator, yang artinya perjanjian akan tukar menukar tersebut belum mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah, dalam perjanjian tersebut baru ada suatu janji untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah itu, maka para pihak harus melakukan tukar menukar hak atas tanah. Oleh karena itu, keabsahan suatu tukar menukar hak atas tanah ditentukan dari dua hal yaitu, sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar dan sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Prosedur peralihan hak milik atas tanah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Tukar menukar yang tidak dilakukan didepan PPAT dan tidak dilakukan di Kantor Pertanahan adalah tukar menukar yang hanya dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, dimana kedua belah pihak tersebut hanya melakukan tukar menukar didepan kepala desa dan di hadiri oleh beberapa orang saksi dengan tanda tangan dibawah matrai. Kedua belah pihak hanya melakukan suatu tukar menukar secara hukum adat, para pihak yang bersangkutan melakukan kesepakatan untuk menukarkan tanah mereka. Kedua belah pihak harus menunjukkan aset-aset mereka dan sertifikat untuk membuktikan bahwa tanahnya tidak dalam masalah atau dalam sengketa. Dan dalam proses tukar menukar tersebut kedua belah pihak tersebut harus sama-sama diuntungkan dalam kata lain tidak ada yang merasa dirugikan/ Balance.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan pertanahan nasional, Sejarah Kelembagaan Pertanahan, <http://www.bpn.go.id/tentangKami/Sejarah>, diakses pada 18 Juli pukul 17.30WIB
- Effendie. Bachtiar. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung.1993
- Harsono. Boedi.Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan. 2005
- HS Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Badan-Pertanahan-Nasional>.dipost 24 Maret 2018, diakses 18 Juli Pukul 18.00 WIB
- Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPperdata)
- Mamudji. Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah
- Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Santoso. Urip *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*.Jakarta :Kencana Prenadamedia Group. 2012
- Setyawan.Iwan. Mata Kuliah: Hukum Administrasi Negara, Dengan Materi Pembahasan Tentang Nilai Dasar Hukum (NDH), Medan, 19/09/2018
- Sigit Pramukti . Angger dan Widayanto . Erdha. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2015.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung: 1995
- Sundari, Arnawati. *Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Dalam Menyelesaikan Sertifikat Ganda*. [Skripsi Prodi ilmu Hukum Strata (S1) UMN AL WASLIYAH 2018].

Sutedi. Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar
Grafika Affset. 2007-2008
Undang-Undang Dasar 1945
Undang-undang pokok agraria (UUPA)