



Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli (Studi Kasus di Kabupaten Bima)

Moh. Ery Kusmiadi¹, Mariya Azis², Muhammad Hasan Rumlus³

^{1,2,3} Universitas Muhammadiyah Sorong
Email Korespondensi: kusmiadiervk04@gmail.com

Abstrak

Indonesia merupakan Negara Agraris menyebabkan sebagian besar penduduk menggantungkan hidupnya dari hasil pertanian. Jadi tanah merupakan sumber kehidupan dalam arti luas. Dalam kehidupan manusia tanah memegang peran penting karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung dari tanah. Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan proses pelaksanaan jual beli tanah di Kabupaten Bima. Hasil Penelitian: Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Bima pada dasarnya tetap mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kurangnya pengetahuan masyarakat tentang aturan pertanahan, masih adanya masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak milik atas tanah secara jual beli tidak menggunakan akta, letak tanah yang di perjual belikan tidak jelas batasbatasnya, dan tidak adanya persetujuan dari ahli waris (saudara-saudaranya) serta tanah yang akan di jual masih dalam keadaan sengketa. Rekomendasi penelitian; hendaknya aparat kantor pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ada di Kabupaten Bima bekerjasama secara terpadu dan sistematis mengadakan penyuluhan hukum kepada masyarakat, khususnya kepada masyarakat pedesaan sehingga dapat mengetahui dan mamahami arti pentingnya peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli yang di lakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Agar pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria benar-benar tercapai, kiranya aparat yang bergerak di bidang pertanahan tetap mengacu pada ketentuan-ketentuan yang berlaku maupun dalam penerapannya secara konsisten.

Kata Kunci: Jual beli tanah; Peralihan hak atas tanah; Penyuluhan Hukum Pertanahan

Abstract

Indonesia is an agricultural country, which is why most of the population depends on agricultural products for their livelihood. So land is the source of life in a broad sense. In human life land plays an important role because most of human life depends on land. This journal aims to determine and analyze the legal provisions governing the transfer of land rights through sale and purchase and the process of implementing land sale and purchase in Bima Regency. Research Results: The implementation of the transfer of land ownership rights through sale and purchase in Bima Regency basically still refers to the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA), and its implementing regulation, namely Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. There are some factors that affect the transfer of land ownership rights through sale and purchase without being conducted in the presence of a Land Deed Official (PPAT), the lack of public knowledge about land regulations, the existence of people who apply for the transfer of land ownership rights through sale and purchase without using a deed, the location of the land being traded does not have clear boundaries, and there is no approval from the heirs (siblings) and the land to be sold is still in a state of dispute. Research recommendations; Land Office officials and Land Deed Officials (PPAT) in Bima Regency should work together in an integrated and systematic manner to conduct legal counseling to the community, especially to rural communities so that they can know and understand the importance of the transfer of ownership rights to land based on buying and selling in front of a land deed official. In order for the implementation of the Basic Agrarian Law to be truly achieved, let the apparatus engaged in the land sector continue to refer to the applicable provisions and in their application consistently.

Keyword: Sale and purchase of land; Transfer of land rights; Land Law Counseling

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia, tanah memegang peranan penting karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung dari tanah. Negara kita merupakan Negara agraris menyebabkan sebagian besar penduduk menggantungkan hidupnya dari hasil pertanian. Jadi tanah merupakan sumber kehidupan dalam arti luas.

Masalah tanah merupakan suatu permasalahan sangat kompleks pemecahannya bahkan boleh di katakana masalah tanah merupakan sesuatu permasalahan yang tidak pernah dapat terselesaikan dengan tuntas secara keseluruhan. Bahkan tanah merupakan suatu permasalahan yang tetap hangat di bicarakan baik di tingkat nasional maupun pada tingkat yang lebih kecil ruang lingkup nya seperti di kampus-kampus perguruan tinggi.

Disamping itu, dengan adanya perkembangan kehidupan masyarakat Indonesia sekarang ini yang semakin maju di ikuti pula oleh perkembangan dalam bidang pertanahan, dalam hal ini mengenai peralihan hak milik atas tanah dengan melalui jual beli. Peralihan hak milik atas tanah kepada orang lain atau badan hukum seperti jual beli, dan perbuatan pemindahan hak atas tanah lainnya. peralihan seperti ini perlu didaftarkan sebagai pemegang hak baru atas tanah yang di alihkan tersebut, memperoleh kepastian hak dan kepastian hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas , pasal 19 undang-undang pokok hak agraria (UUPA) memerintahkan untuk mengadakan pendaftaran tanah, maka jelas bahwa seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia yang maha esa, dan harus di pelihara kelestariannya dan dimanfaatkan secara berdaya guna untuk kesejahteraan umat manusia di muka bumi ini.

Pada dasarnya tujuan utama dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan jual beli tanah di Kabupaten Bima telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam lingkup yang lebih khusus penelitian ini ditujukan untuk menjadi masukan dan bahan pertimbangan kepada insatansi terkait serta pada masyarakat pada umumnya yang tertarik pada masalah keagrarian, dalam hal ini peralihan hak atas tanah, untuk menjadi masukan guna menambah khasanah bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya pada bidang pertanahan.

Teori pokok yang menjadi landasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut, teori Bromley dan Kernea (Ahmad Yani Yustika, 2006:4) mendefinisikan hak kepemilikan sebagai hak untuk mendapatkan aliran laba yang hanya aman (secure) bila pihak-pihak yang lain respek dengan kondisi yang melindungi aliran laba tersebut. Untuk memahami konsep dasar hak kepemilikan, langkah terbaik adalah dengan mula-mula mengasumsikan bahwa seluruh kegiatan ekonomi mengambil tempat dalam kerangka kelembagaan dasar dari Negara liberal klasik (classical liberal state). Asumsi itu menyebutkan bahwa hak kepemilikan ditetapkan kepada individu menurut prinsip kepemilikan pribadi (private ownership) melalui izin menurut prinsip kebebasan kontrak (freedom of contract). (Ahmad Erani, Yustika 2006:1).

Berkaitan dengan fungsi tanah beodiharsono (2003:3) mengatakan bahwa tanah dalam wilayah Negara republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batinia yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungan dengan dunia internasional. Sesuai dengan fungsi tanah tersebut di atas, maka oleh pemerintah perlunya di adakan pendaftaran bagi hak-hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut (budi harsono, 1997:211). Tanah memiliki hubungan abadi dengan manusia. Pengaturan tentang penguasaan pemilikan tanah telah disadari dan di jalankan sejak berabad-abad lamanya oleh Negara-negara di dunia. Gunawan wiradi (dalam suryaman M. Pide, 2003 : 4) mengemukakan bahwa hampir semua Negara di dunia melakukan reforma agraria. Gunawan wiradi juga mengemukakan bahwa dilaksanakannya word conference on agrarian refor and rural development yang diselenggarakan oleh FAO (Food and agriculture organization) PBB di Roma pada bulan juli 1979 merupakan tonggak yang penting dalam sejarah perjuangan yang panjang untuk melawan kemiskinan dan kelaparan. Konferensi ini berhasil merumuskan deklarasi prinsip-prinsip dan program kegiatan (Declaration of Principles and Programe of Action) yang dikenal dengan piagam petani (The Peasants' Charter).

Ketentuan tentang hak milik diatur dalam undang-undang no 5 tahun 1960 pasal 20-27. Dalam undang-undang ini pengertian hak milik seperti yang dirumuskan pada pasal 20 ayat (1) adalah hak

turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Fungsi sosial berarti penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, sehingga bermanfaat baik bagi masyarakat dan pemiliknya.

Menurut Soetomo (1984 : 1) mengemukakan bahwa pemberian sifat hak milik tidak berarti bahwa itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainya yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang. Berkenaan dengan pendapat sarjana di atas, tentang hak milik atas tanah, sesuai dengan penjelasan pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, tetapi hak tersebut sifatnya tidak mutlak. Jadi hak milik tersebut masih diatur peruntukannya, penggunaannya oleh pemerintah berdasarkan pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945.

Saat ini muncul jenis perjanjian yang isinya telah ditentukan oleh salah Satu pihak dan pihak lain hanya menyetujui atau menolak. Perjanjian seperti itu dikenal dengan sebutan perjanjian baku (standard of contract). Pada dasarnya satu Perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian (R, Subekti 1985 : 20) yaitu : Unsur esensial, Unsur naturalia, Unsur accedentialia. Menurut Rosa Agustina T. Pangaribuan (2002 : 30) dalam satu perjanjian harus diperhatikan pula beberapa macam azas yang dapat diterapkan antara lain : Asas konsensualisme, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas moral, asas kepastian hukum, asas kepatutan, asas kebiasaan.

Menurut Van Vollen Hoven (Ahmad Manggau, 1985 : 27), bahwa : Jual beli tanah menurut hukum adat adalah jual lepas sebidang tanah atau peralihan sebagai penyerahan dari benda itu dihadapan orang yang ditunjuk oleh hukum adat dengan membayar sejumlah uang seketika itu atau kemudian. Dalam pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa, jual beli tanah menurut hukum adat adalah sifatnya tunai dan kongkrit/real, dimana pembayaran dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan, walaupun harganya mungkin belum dibayar penuh atau tunai, namun sisa pembayaran itu dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual atas perjanjian utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dengan penjual setelah jual beli tanah itu dilakukan.

METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian ini berada di kantor pertanahan (BPN) di kabupaten Bima, dipilih karena seringnya permasalahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di daerah tersebut. Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian empiris dan wawancara langsung dengan responden, guna mendapatkan data yang optimal untuk menjawab rumusan masalah. Data primer diperoleh dari wawancara dengan pejabat BPN, sementara data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan terkait dengan objek kajian. Populasi terdiri dari kantor BPN Kabupaten Bima dan masyarakat yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah, dengan sampel yang dipilih secara purposive sampling. Teknik pengumpulan data melibatkan wawancara dengan pihak BPN dan masyarakat, serta studi literatur, dokumen, dan peraturan perundang-undangan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk membandingkan fakta lapangan dengan teori yang ada.

HASIL & PEMBAHASAN

Pengaturan Peralihan Hak Milik Dengan Jual Beli

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara koonsisten sesuai jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk

dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. tanah di beriakan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang di kuasai oleh UndangUndang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk digunakan atau di dimanfaatkan. Diberiakannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan penggunaan sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Dalam pasal 4 ayat 1 (2) UUPA, dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang di sebut "tanah"? tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagaian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Tanah, bumi dan air serta ruang dan yang ada di atasnya itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, ia hanya di perbolehkan menggunakan dan itupun harus ada batasnya, seperti dalam pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi sedalam berapa tubuh bumi itu dipergunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batassbatas kewajaran, perhitungan teknis, kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan.

Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah, yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Sehubungan dengan itu UndangUndang Pokok Agraria (UUPA) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagai yang dimaksud diatas. Pendaftaran tanah tersebut diatur dalam peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang kemudian di ganti dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah diseluruh indonesia.

Untuk memberikan jaminan hukum dalam pendaftaran peralihan hak, diterbitkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku masa pembangunan jangka panjang. Dasar-dasar hukum pendaftaran peralihan hak yaitu:

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria pada pasal:

Pasal 19 ayat (1), (2), (3), dan (4).

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian sura-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan mentri agraria.
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tiak mampu disebabkan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 20 ayat (1) dan (2)

Hak milik adalah turun -temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas orang tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial). Hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.

Pasal 26 ayat (1)

Jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksudkan untuk meindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

a. Pasal 1458.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

b. Pasal 1459.

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.

Peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang terdapat pada pasal:

a. Pasal layat (1):

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

b. Pasal 7 ayat (1)

PPAT sebagaimana dimaksudkan pada pasal 6 ayat(2) diangkat dan di berhentikan oleh menteri.

c. Pasal 26 ayat (2)

Asli akta PPAT yang membuat pemberian hak tsb oleh pemegang hak milik kepada penerima bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Pasal 23 ayat (2)

Asli akta PPAT yang membuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hal milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Pasal 37 ayat (1) dan (2) :

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jabatan tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan 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.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagai mana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tsb kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 39 ayat (1)

(1) PPAT wajib menolak membuat akta, jika :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. Surat bukti hak sebagai mana dimaksud dalam pasal 24 ayat(1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagai mana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2).
 - b. Surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa / kelurahan.
3. Salah satu atau pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagai mana yang dimaksud dengan pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak.
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
5. Untuk perbuatan hukum yang akan melakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apa bila izin tersebut diperlukan menurut perauran perundang-undangan yang berlaku.
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridis, hal mana yang harus ditanyakan oleh PPAT kepada para pihak sebelum dibuat aktanya.
7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya didalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Ketentuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

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.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar, pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut, kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Bima

Sebelum dikemukakan lebih lanjut pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di kabupaten bima, terlebih dahulu digambarkan melalui tabel mengenai jumlah peralihan hak milik atas tanah di kabupaten bima dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2014 perlu diketahui bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui jual beli tanah di kabupaten bima, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun masih ada beberapa berkas dikembalikan karena tidak memenuhi persyaratan atau prosedur yang telah ditentukan, disamping itu masih dalam pengurusan serta fasilitas yang kurang memadai. Dilihat dari kuantitas (jumlah) peralihan hak milik atas tanah yang telah diserahkan pejabat pembuat akta tanah pada kantor pertanahan kabupaten Bima selama 3 tahun terakhir, yaitu dari tahun 2012 sampai dengan 2014 sebanyak 1500 buah akta peralihan hak milik atas tanah dengan melalui jual beli dan untuk tahun 2012 tercatat ada 380 buah akta yang dibuat.

Untuk lebih jelasnya, berikut ini dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 1
Data jumlah peralihan hak atas tanah melalui jual beli di kabupaten Bima
tahun 2012

No	Bulan	Target	Hasil	Sisa	Persentase	Keterangan
1	Januari	25	25	-	15,2	Telah diselesaikan semuanya
2	Pebruari	30	30	-	12,66	
3	Maret	25	25	-	15,2	
4	April	50	50	-	7,6	
5	Mei	35	35	-	10,86	
6	Juni	25	25	-	15,2	
7	Juli	40	40	-	9,5	
8	Agustus	45	45	-	8,4	
9	September	25	25	-	15,2	
10	Oktober	30	30	-	12,66	
11	November	25	25	-	15,2	
12	Desember	25	25	-	16,22	
Jumlah		380	380	-	100	

Sumber data: kantor pertanahan kab.bima tahun 2015.

Tabel tersebut di atas, menunjukkan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada tahun 2012 di kabupaten bima berhasil dibuatkan akta jual beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu dengan jumlah 380 buah akta, dengan rincian sebagai berikut:

Pada bulan januari 2012 tercatat 25 atau sekitar 15,2% yang dibuatkan akta peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, bulan februari sebanyak 30 atau sekitar 12,66% bulan maret sebanyak 15,2% bulan april tercatat 50 atau sekitar 7,6% bulan mei sebanyak 35 atau sekitar 10,86% bulan juni sebanyak 25 atau sekitar 15,2% bulan juli tercatat ada 40 atau sekitar 9,5% agustus sebanyak 45 atau sekitar 8,4% September sebanyak 25 atau sekitar 15,2% dan pada bulan desember ada 25 akta yang dibuat atau sekitar 15,2% jadi jumlah secara keseluruhan terbit akta peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di kabupaten bima pada tahun 2012 sebanyak 380 buah (100%).

Selanjutnya untuk data tahun 2013, dapat dilihat pada tabel 2 di bawah ini yaitu sebagai berikut:

Tabel 2
Data jumlah peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dikabupaten bima pada tahun 2013

No	Bulan	Target	Hasil	Sisa	Persentase	Keterangan
1	Januari	66	66	-	64,84	Telah diselesaikan semuanya
2	Pebruari	64	64	-	6,63	
3	Maret	81	81	-	8,40	
4	April	81	81	-	8,40	
5	Mei	62	62	-	6,42	
6	Juni	49	49	-	5,08	
7	Juli	63	63	-	6,53	
8	Agustus	88	88	-	9,12	
9	September	82	82	-	8,50	
10	Oktober	73	73	-	7,56	
11	November	89	89	-	9,12	
12	Desember	167	167	-	17,30	
Jumlah		965	965	-	100	

Sumber data : kantor pertanahan kab.bima tahun 2015.

Dari tabel 1 dan 2 di atas, terlihat dengan jelas bahwa tahun 2012 dan 2013, bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di kabupaten bima, pejabat pembuat akta tanah dan aparat kantor pertanahan (bpn) kabupaten bima telah menyelesaikan sesuai dengan persyaratan atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Tabel 2 tersebut di atas, menunjukkan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada tahun 2013 di kabupaten bima berhasil dibuatkan akta jual beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu dengan jumlah 958 buah akta, dengan rincian sebagai berikut bulan januari 2013 tercatat 66 atau sekitar 64,84% yang dibuatkan akta peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di kabupaten bima bulan februari sebanyak 64 atau sekitar 6,63% bulan maret sebanyak 81 atau sekitar 8,40% bulan april tercatat 81 atau sekitar 8,40% bulan mei sebanyak 62 atau sekitar 6,42% bulan juni 49 atau sekitar 5,08% bulan juli tercatat 63 atau sekitar 6,53% agustus sebanyak 88 atau sekitar 9,12% September sebanyak 82 akta atau sekitar 8,50% oktober sebanyak 73 akta atau sekitar 7,56% November tercatat 89 atau sekitar 9,22% dan pada bulan desember 167 akta yang dibuat atau sekitar 17,30%. Jadi jumlah keseluruhan terbit akta peralihan hak milik tanah melalui jual beli di kabupaten bima tahun 2013 sebanyak 958 buah (100%). Lalu bagaimana jumlah peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dikabupaten bima dalam tahun 2014 untuk mengetahui lebih jelasnya , penulis juga mengetengahkan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 3
Data jumlah peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli melalui jual beli dikabupaten bima pada tahun 2014

No	Bulan	Target	Hasil	Sisa	Persentase	Keterangan
1	Januari	66	66	-	64,88	Telah diselesaikan semuanya
2	Pebruari	64	64	-	6,63	
3	Maret	81	81	-	8,40	
4	April	81	81	-	8,40	
5	Mei	62	62	-	6,42	
6	Juni	49	49	-	5,08	
7	Juli	63	63	-	6,53	
8	Agustus	88	88	-	9,12	
9	September	82	82	-	8,50	
10	Oktober	73	73	-	7,56	
11	November	89	89	-	9,22	

12	Desember	167	167	-	17,30
	Jumlah	965	965		100

Sumber data : kantor pertanahan kab.bima tahun 2015.

Memperhatikan tabel tersebut di atas, terlihat bahwa tidak semua pembuatan akta dapat diselesaikan sesuai dengan batas waktunya. Dari jumlah 958 ditargetkan untuk dibuatkan akta peralihan hak atas tanah dengan melalui jual beli, tetapi hanya 626 akta jual beli yang dapat diselesaikan, jadi ada tersisa 332. Adapun yang tersisa tersebut disebabkan karena beberapa faktor, seperti:

- a. Dikembalikan karena ditentukan, misalnya: pemohon ahli tidak memenuhi syarat-syarat untuk surat keterangan ahli waris, jika tidak ada surat resmi tanda pembayaran iuran pendapatan daerah (ipeda) tidak dilampirkan, serta pemohon tidak melampirkan surat keterangan kepala kelurahan yang diperkuat oleh kepala kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut paut dalam sengketa.
- b. Masih dalam proses pengurusan, maksud dalam proses pengurusan disini yaitu sementara dalam pendidikan riwayat bidang tanah tersebut, dan juga masih sementara penetapan batas-batas tanah yang letaknya berbatasan. Serta itu diselenggarakan ukuran titik dasar teknik yang akan menjadikan kerangka poligon untuk pengukuran selanjutnya, misalnya pengukuran persil demi persil/pengukuran detail.

Lebih lanjut dikemukakan oleh iriyanti (salah seorang notaris/PPAT yang berkedudukan di kabupaten bima), bahwa disamping faktor-faktor atau akibat tidak dapat diselesaikan semua target direncanakan dalam hal penerbitan/pengeluaran surat keputusan (SK) atas akta hak milik atas tanah pada tahun 2012, karena pada tahun itu banyaknya tugas yang harus diselesaikan, dan tentu memerlukan waktu yang cukup lama.

Jadi dengan adanya pelaksanaan pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli di kabupaten bima, dapat memberikan dampak positif dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat yang punya bidang-bidang tanah, dan dalam rangka mewujudkan salah satu tertib hukum pertanahan dengan memperhatikan tata tertib pertanahan.

Dalam rangka pembuatan akta tanah sebagaimana didalam pasal 37 Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pejabat pembuat akta tanah diwajibkan untuk memperhatikan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan sebelum dilakukan pembuatan akta tanah. Persyaratan mana disesuaikan dengan obyek peralihan hak sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 22 peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 yaitu mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud:

- a. Permintaan itu tidak sesuai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan.
- b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian masih dalam keadaan perselisihan (sengketa).
- c. Tidak disertai surat-surat bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Pasal 25 peraturan pemerintah Nomor 24 1997 dan juga diatur berdasarkan ketentuan-ketentuan lain yang dapat dilihat pada buku tuntunan bagi camat/kepala wilayah kecamatan selaku pejabat pembuat akta tanah yang diterbitkan oleh dirjen agraria departemen dalam Negeri.

Apabila persyaratan tidak dipenuhi, maka pejabat pembuat akta tanah, berhak menolak untuk melakukan pembuatan akta. PPAT dalam kedudukan bahwa jasa pelayanan pejabat pembuat akta tanah pada masyarakat tersebut masih sangat diperlukan dan tidak boleh diabaikan. Seorang pejabat pembuat akta dituntut memberikan pelayanan yang baik dan cepat yang tentukan tidak menyimpang dari prosedur dan persyaratan - persyaratan yang telah ada.

Telah diuraikan bahwa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli disesuaikan dengan objek-objeknya tanah-tanah yang sudah bersertifikat dan peralihan hak yang objeknya tanah-tanah yang belum bersertifikat.

Prosedur yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta sebagaimana yang dikemukakan oleh seksi pengaturan dan pendaftaran hak atas tanah pada kantor pertanahan kabupaten Bima, bahwa sebelum pembuatan akta tanah yang dimohon harus didaftarkan dulu kepada kantor pertanahan setempat. Kemudian para pihak atau kuasanya dalam hal ini penjual dan pembeli bersama-sama saksi-saksi langsung menghadap kepada pejabat pembuat akta tanah menyampaikan kehendaknya, bukan Cuma satu pihak dan pihak lain cukup melampirkan identitasnya. Hal ini merupakan upaya untuk mengetahui apakah para pihak tersebut berhak atas tanah akan dijual.

Selanjutnya, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat akta peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, sebagaimana yang dikemukakan hamsah (kasubsi peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah pada kantor pertanahan kabupaten Bima) adalah:

a. Untuk tanah-tanah yang sudah dibukukan:

- 1) Sertifikat tanah yang asli
- 2) Surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan setempat
- 3) Surat pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, sitaan atau tidak dijadikan jaminan yang disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh pemerintah setempat.
- 4) Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran dari kantor pertanahan setempat.
- 5) Kartu tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran dari kantor pertanahan setempat
- 6) Surat keterangan warisan bagi tanah-tanah warisan: surat tanda bukti pembayaran pajak terakhir.
- 7) Surat-surat atau keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu.

b. untuk tanah yang belum bersertifikat:

- 1) Surat tanda bukti pemilikan tanah dari kepala kelurahan yang dikuatkan oleh camat setempat.
- 2) Surat tanda bukti pemilikan seperti rincik, patok dan lain-lain
- 3) Ketentuan nomor (2) sampai dengan (8) bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat.

Pada umumnya akta dijual beli dibuat dalam rangka 4(empat): satu Tangkap asli dengan materi secukupnya untuk arsip PPAT, satu rangkap salinan dengan materai secukupnya dikirim ke kantor pertanahan untuk kebutuhan permohonan peralihan hak, satu rangkap untuk salinan tanpa materi untuk permohonan, dan satu rangkap untuk kelengkapan permohonan izin pemindahan hak atas tanah secara jual beli.

Keduanya persyaratan tersebut diatas sangat penting untuk mengatasi timbul masalah-masalah tanah, sebab fungsi surat pendaftaran tanah untuk mencocokkan data keadaan berdasarkan daftar tanah yang ada pada kantor Yertanghan dan dengan keadaan tanah bersertifikat dan surat-surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran tanah yang harus dilampirkan sebelum akta itu dibuat.

Melihat keadaan tersebut, menurut nureini (kepala sub bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan (BPN) kabupateb Bima). Bahwa itu merupakan suatu kebijaksanaan yang sementara ditempuh untuk mencegah timbulnya keresahan dalam masyarakat. Di samping itu, agar pelayanan kepada kepada masyarakat tetap berjalan sebagaimana mestinya, sambil membebani kekurangan secara terhadap lewat bimbingan dan penyuluhan pejabat pembuat akta tanah yang dilaksanakan oleh kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Barat.

Alasan lain yang dikemukakan oleh nuraeni (Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bima), adalah disamping kurangnya pengetahuan masyarakat tentang keharusan akta jual beli itu untuk didaftarkan, juga keadaan ekonomi masyarakat yang belum memungkinkan untuk membayar biaya pembuatan akta tanah jual beli tanah sekaligus biaya pendaftaran pada kantor bpertanahan, oleh karena itu bagi masyarakat dilakukan secara bertahap.

Sebagai mana ketentuan bahwa tanggal pendaftaran pada kantor pertanahan harus mendahului tanggal pembuatan akta, tetapi kenyataan yang terjadi dalam praktek dilokasi penelitian, yakni pendaftaran baru dilakukan setelah akta jual beli tanah itu sudah jadi, maka jalan yang ditempuh oleh kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bima. Selama ini menurut nuraeni (Kepala Sub Bagian tata usaha kantor pertanahan (BPN) Kabupaten Bima adalah tanggal pendaftaran diatur sedemikian rupadisesuaikan dengan tanggal yang tercantum pada akta jual beli hak atas tanah yang sudah jadi.

Setelah dikemukakan mengenal prosedur atau tata cara pembuatan akta Peralihan hak atas tanah dengan melai jual beli, selanjutnya dikemukakan mengenai prosedur atau tata cara pengisian dari akta peralihan hak atas tanah dengan melalui jual beli hak milik atas tanah.

Memperhatikan isi formulir akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka prosedur pengisian akta Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli harus diperhatikan berbagai syarat yang penulis kutip dari hasil penelitian, sebagai berikut:

- a. Mengenai waktu pembuatan harus diisi berturut-turut hari, tanggal dan tahun pembuatan yang selanjutnya diisi pula secara jelas nama Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Wilayah Pejabat Pembuat Akta Tanah dimuka akta dibuat.
- b. Mengenai para pihak yang mengadakan perjanjian harus dicantumkan nama terang, umur, pekerjaan, alamat dan kewarganegaraan yang dapat dilihat dari kartu tanda penduduk yang dipunyai ayau dilampirkan.
- c. Mengenai tanahnya, tiap akta yang boleh mengenai suatu bidang tanah dan harus disebutkan Nomor hak dan Nomor pendaftaran jika tanahnya sudah bersertifikat, harus pula dicantumkan apakah yang diperjanjikan itu sebagian atau seluruhnya, jika tanah yang diperjanjikan belum dibukukan maka harus disebut dengan memberi nama bekas tanah milik adat. Letak dan batasnya disebutkan secara jelas, luasnya dicantumkan berdasarkan luas yang ada pada sertifikat, berdasarkan surat pajak bumi yang dimiliki.
- d. Mengenai bangunan dan tanaman diatas tanah yang menjadi obyek perjanjian harus pula dicantumkan secara jelas karena peralihan hak atas tanah juga termasuk bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.
- e. Mengenai saksi harus diperhatikan bahwa sesuai ketentuan pasal 24 dan pasal 25 PP NO. 24 tahun 1997, maka saksi bagi tanah yang belum bersertifikat kepala desa atau kelurahan dan seorang pemerintah desa atau kelurahan, dan bagi tanah yang sudah bersertifikat kesaksian kepala desa atau kelurahan dan seorang pemerintah desa hanya bila dianggap perlu, jadi dalam hal ini boleh orang lain saja memenuhi persyaratan.
- f. Mengenai penandatanganan akta hendaknya dilakukan setelah isi akta dibacakan oleh pejabat pembuat akta tanah dihadapan para pihak.
- g. Penjual dan pembeli dan saksi-saksi, penandatanganan dilakukan berturut oleh penjual, pembeli, saksi dan kemudian pejabat pembuat akta.

Dari hasil pengamatan dan observasi yang penulis lakukan di Kabupaten Bima menunjukkan bahwa, syarat (a) sampai dengan syarat (f) pada umumnya Sudah dipenuhi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menerangkan syarat pembuatan akta peralihan hak atas tanah secara jual beli, dimana pejabat pembuat akta tanah harus menolak membuat akta peralihan hak atas tanah atau membebaskan utang dengan jaminan hak atas tanah, apabila:

- 1) Hak atas tanah itu dalam sengketa,
- 2) Hak dalam tanah itu dalam sitaan,
- 3) Hak atas tanah itu di kuasai oleh negara (contoh tanah bekas kepunyaan orang asing setelah lewat 1 (satu) tahun, sejak yang bersangkutan menjadi orang asing, tidak di alihkan kepada pihak-pihak yang memenuhi syarat;
- 4) Yang mengalihkan hak ternyata bukan pemiliknya atau kuasa pemiliknya yang sah;
- 5) Yang menerima hak ternyata tidak berhak atas tanah itu, contoh: - Orang asing, kecuali untuk hak pakai - Badan hukum untuk hak pakai, kecuali untuk badan hukum tertentu.

- 6) Hak yang dialihkan adalah hak guna usaha
- 7) Pernah terjadi peralihan hak atas tanah itu melalui jual beli berupa akta pejabat sesudah 24 september 1961, yang belum dibalik nama (jadi tanpa sertifikat)
- 8) Bidang tanah itu terletak di luar wilayah pejabat tersebut
- 9) a. Apabila bidang tanah itu ada sertifikatnya tapi tidak dapat di tujukkan kepada pejabat, b. Belum membayar biaya pendaftaran di kantor badan pertanahan nasional Kabupaten/kotamadya seksi pendaftaran tanah
- 10) a. Apabila tanah itu belum dibukukan, harus di serahkan surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah (sekarang kepala kantor pertanahan) yang di nyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat sementara (29 ayat 1 peraturan pemerintah no 24 tahun 1997);
b. Harus di serahkan tanda bukti haknya sebagai mana yang di maksud dalam pasal 3 PNPA nomor 2 tahun 1962 jo surat keputusan menteri dalam negeri nomor S.K 26/dda/1970;
c. Pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa.

Memperhatikan prosedur yang demikian itu, maka jelas masyarakat yang awam tentang hukum dan peraturan akan merasa puas, di samping masyarakat umum dapat mengetahui dengan jelas akan syarat-syarat yang ada apabila penyuluhan tentang peraturan ini dapat diberikan langsung karena menyangkut kepentingan mereka. Sehingga dengan jelas pula dapat di ketahui dan jelaskan fungsi dan kekuatan yuridis akta peralihan hak atas tanah, khususnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah.

Akta jual beli hak milik atas tanah merupakan suatu bentuk perjanjian formal oleh karena baik bentuk maupun beberapa klausa di dalam akta tersebut telah ditentukan oleh menteri dalam negeri. Sebagai bentuk perjanjian Sormal, maka tidak ada bentuk perjanjian lain yang bermaksud pengalihan hak milik atas tanah kecuali dengan akta jual beli tersebut.

Apabila diperhatikan akta jual beli hak milik atas tanah, maka dapat difungsikan dalam beberapa fungsi, yaitu:

- a. sebagai alat pembuktian yang kuat
- b. sebagai akta penyerahan hak milik atas tanah yang dijual
- c. sebagai kwitansi pembayaran
- d. akta jual beli berfungsi sebagai akta otentik.

PENUTUP

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Bima pada dasarnya tetap mengacu kepada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan kata lain bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan melalui jual beli sudah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Meskipun masih ada beberapa berkas yang di kembalikan karena tidak memenuhi persyaratan atau prosedur yang telah di tentukan, disamping itu masih dalam pengurusan serta fasilitas yang kurang memadai. Kendala-kendala yang timbul dalam permasalahan-permasalahan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Bima yakni : peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanpa di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kurangnya pengetahuan masyarakat tentang aturan pertanahan, masih adanya masyarakat yang mengajukan permohonan peralihan hak milik atas tanah secara jual beli tidak menggunakan akta, letak tanah yang di perjual belikan tidak jelas batasbatasnya, dan tidak adanya persetujuan dari ahli waris (saudara-saudaranya) serta tanah yang akan di jual masih dalam keadaan sengketa..

DAFTAR PUSTAKA

Ali Achmad chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum I pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum II Sertifikat dan Permasalahannya*, prestasi pustaka, jakarta

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)* gunung agung, jakarta
- Badan Pertanahan Nasional, 2005 *Himpunan Peraturan Bidang Pendaftaran Tanah*, Direktorat Hukum Pertanahan Jakarta
- Al-Alajib Adijana ,2002 *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktik*, rajagrafindo, jakarta.
- Boedi Harsono, 2003 *Hukum Agraria Indonesia (sejarah pembentukan undang undang pokok agraria*, djampatan jakarta
- Boedi Harsono 2008 *Hukum Agraria Indonesia dan Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan jakarta
- Dwiyatmi Sri Harini, 2006 *Pengantar Hukum Indonesia*, ghalia indonesia, bogor.
- Efendi Bachtiar *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses (penebar swdaya group) Cetakan jakarta 2012.
- Boedi Harsono 2002, *Hukum Agraria Indonesia dan Himpuna Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, djambatan jakarta
- Haeman Hemit, 2004 *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara, dan Tanah Peamda (teori dan praktek pendafaran tanah di indonesia)*. CV..mandar maju, bandung
- Effendi Rajagukguk, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Hukum Praktisi Hukum*, cv. Rajawali, jakarta
- Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, pt. Rajagrafindo
- Hadi Kusuma Hilman, 2010, *Bahasa Hukum Indonesia*, alumni, bandung.
- Nata Menggala, Hasran Basri dan Sarjita *Pembatalan dan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja, Pustaka Yogyakarta 2005
- Muchtar Wahid,. *Memahami Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Republik Jakarta* 2008.
- Rianto Adi, 2005, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum* granit jakarta.
- Setiawan 1992, *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*alumni, bandung
- Ridwan 2013, *Metode dan Teknik Penyusunan Tesis*, alfabeta bandung.
- Itin Zhumrokhatus dan darda syahrizal, 2014 *Undang-Undang Agraria dan aplikasinya dunia cerdas dan jakarta timur*
- Setiawan Widago, 2012 *Kamus Hukum Prestasi* pustaka jakarta
- Perlindungan, 2008 *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (undangundang pokok agraria)*, C.V mandar maju
- Perlingungan 1990, *Konversi Hak Atas Tanah* CV. Mandar maju, bandung
- Perlindungan, 1990, *Beberapa Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria*, C.V mandar maju bandung.
- Perlindungan 1993, *Komentar Undang-Undang Atas Pokok Agraria*, CV.Mandar maju bandung
- Ohorella 1985, *Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Diktat hukum agraria hukum II, ujung pandang
- Mertokusumo Sudikno, 2001, *Penemuan Hukum*, liberti yogyakarta
- Maria S.W Sumardjono, 2000, *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*. Bina media medan
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerdata*, prenada media jakarta.
- Karatasapoetra, G.dkk 1991, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT. Rienaka cipta jakarta
- Wanjtik Saleh, 1982 *Hak Anda Atas Tanah*, ghalia indonesia, jakarta.
- Kansil C.S.T, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, sinar grafika, jakarta.
- Sukayadi (2007), *Pengelolaan Tanah Negara dan Tanah Aset Pemerintahan*. STPN Yogyakarta.
- Sudaryo Soimin, 2004 *status Hak Pembebasan Tanah*, sinar grafiaka, jakarta
- Sudargo Bautama dan Ny Ellida T. Soetiyarto, 1997 *Komentar atau Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang pokok agraria*, PT. Citra aditya Bakti, Bandung.

