



## **FUNGSI AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA TAWALI, KECAMATAN WERA, KABUPATEN BIMA**

### *THE FUNCTION OF THE DEED-MAKER OFFICIALS IN THE TRANSFER OF LAND OWNERSHIP RIGHTS IN THE VILLAGE OF TAWALI, WERA SUBDISTRICT, BIMA REGENCY*

**Any Suryani Hamzah**

Universitas Mataram

Email : [anysuryani@unrma.ac.id](mailto:anysuryani@unrma.ac.id)

**Arba**

Universitas Mataram

Email : [anysuryani@unrma.ac.id](mailto:anysuryani@unrma.ac.id)

**Rizki Yuniarty**

Universitas Mataram

Email : [anysuryani@unrma.ac.id](mailto:anysuryani@unrma.ac.id)

#### **Abstrak**

Hubungan antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan satu dengan lainnya. Tanah mempunyai peranan yang penting sekali bagi manusia dalam kehidupannya baik dari aspek ekonomis, sosial, maupun religius. Dari aspek ekonomis, tanah di samping tempat orang atau badan hukum membangun rumah dan fasilitas lainnya, juga dijadikan sebagai obyek bisnis (jual beli) tanah yang sangat memberikan keuntungan yang besar bagi pemilik tanah. Sedangkan dari aspek magis religious, bahwa hubungan antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan, sebab dari tanah manusia diciptakan, di atas tanah manusia tumbuh dan berkembang, dan setelah manusia meninggal dunia akan dikembalikan ke tanah. Dengan demikian, permasalahan yang dikaji dalam tulisan ini adalah: 1. Bagaimana pemahaman masyarakat desa terhadap peraturan hukum pertanahan khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah ?; 2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris dan anggota masyarakat pada umumnya ?. Hasil kajian berdasarkan kenyataan di masyarakat desa menunjukkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat desa terhadap peraturan hukum pertanahan khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah masih rendah; dan jika terjadi suatu sengketa, maka proses penyelesaian diawali dengan proses penyelesaian secara non litigasi melalui cara musyawarah dan mufakat dan mediasi. Dan jika proses non litigasi tidak bisa dilalui, maka dilakukan dengan melalui proses litigasi.

**Kata Kunci : Funsii Akta, Pejabat Pembuat Akta, Peralihan Hak, Tanah**

#### **Abstract**

*Abstract The relationship between humans and land cannot be separated from each other. Land plays a crucial role in human life, encompassing economic, social, and religious aspects. Economically, land serves as the foundation for building homes and other facilities, and it is also utilized as a business commodity through land transactions (buying and selling), providing substantial profits for landowners. From a religious and mystical perspective, the inseparable connection between humans and land arises from the fact that humans are created from the earth, they grow and develop on the land, and eventually, after death, they return to the land. Therefore, the issues explored in this paper are: 1. How do villagers understand the land law*

*regulations, especially regarding the creation of PPAT deeds in the acquisition and transfer of land ownership rights?; 2. What is the process of resolving land ownership disputes among heirs and the general community? The study based on the reality in the village indicates that the level of understanding among villagers regarding land law regulations, specifically the creation of PPAT deeds in the acquisition and transfer of land ownership rights, is still low. In cases of disputes, the resolution process begins with non-litigation methods such as deliberation, consensus, and mediation. If the non-litigation process proves unsuccessful, litigation processes are then pursued.*

*Keywords: Deed Function, Deed Maker Officials, Transfer of Rights, Land*

## **PENDAHULUAN**

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai peranan yang penting sekali. Manusia dalam kehidupannya selalu bergantung pada tanah, baik dari aspek ekonomis, aspek sosial, maupun dari aspek religius. Oleh karenanya setiap manusia dan badan hukum ingin memiliki dan menguasai tanah. Dari aspek ekonomis, tanah di samping tempat orang atau badan hukum membangun rumah dan fasilitas lainnya, juga dijadikan sebagai obyek bisnis (jual beli) tanah yang sangat memberikan keuntungan yang besar bagi pelaku bisnis. Dari aspek ekonomis, tanah sebagai sumber produksi pertanian dan perkebunan, dan aspek sosial, bagi orang yang memiliki dan menguasai tanah dalam jumlah banyak, maka status sosialnya dalam masyarakat tinggi. Sedangkan dari aspek magis religius, bahwa hubungan antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan, sebab dari tanah manusia diciptakan, di atas tanah manusia tumbuh dan berkembang, dan setelah manusia meninggal dunia akan dikembalikan ke tanah.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka semua orang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah, baik laki-laki maupun perempuan. Untuk itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 9 ayat (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Atas dasar ketentuan ini maka secara hukum nasional semua orang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.

Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum dan dapat pula melalui peristiwa hukum, seperti melalui warisan. Semua ahli waris mempunyai hak yang sama, namun besar bagian masing-masing ditentukan berdasarkan hukum agama atau hukum adat masing-masing. Menurut hukum adat Mbojo (Asli), yang bersifat Parental bahwa anak laki-laki dan anak perempuan mempunyai hak yang sama untuk memperoleh harta benda berupa tanah dan rumah. Anak laki-laki mendapat bagian yang lebih banyak dari bagian anak perempuan, yaitu 2:1 (2 bagian untuk anak laki-laki dan 1 bagian untuk anak perempuan) sesuai dengan Hukum Islam. Boleh juga bagian ahli waris laki-laki dan perempuan sama (1:1 (Kompilasi Hukum Islam) atau 1:1 (adat). Akan tetapi kalau laki-laki tunggal atau anak perempuan tunggal maka anak itulah yang menjadi pewaris tunggal. Namun pada akhir-akhir ini berdasarkan hasil penelitian kami menunjukkan bahwa sering terjadi sengketa/konflik tentang warisan dan sengketa tentang peralihan hak yang tidak disertai tanda bukti surat dibawah tangan atau akta outentik (Akta PPAT). Hal menunjukkan bahwa pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat untuk membuat alat bukti tertulis yang berupa akta outentik masih kurang, sedangkan pembuatan akta di bawah tangan selalu dilakukan oleh masyarakat.

Berdasarkan gambaran tersebut di atas maka kegiatan ini mengangkat pokok permasalahan yang perlu dipecahkan sebagai berikut: Bagaimana pemahaman masyarakat terhadap peraturan hukum pertanahan khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah?. dan bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris dan anggota masyarakat pada umumnya?.

## PEMBAHASAN

### 1. Pemahaman hukum masyarakat terhadap peraturan pertanahan khususnya tentang pembuatan akta PPAT dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah.

Perolehan dan peralihan hak atas tanah adalah dua hal yang sangat penting difahami oleh setiap orang karena semua manusia pasti mengalami perbuatan hukum yang demikian itu. Perolehan dan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan tanah itu beralih dari pihak pertama (pemilik tanah) ke pihak kedua, ketiga, dan seterusnya.

Perolehan dan peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui perbuatan hukum dan dapat pula dilakukan dengan melalui peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perbuatan hukum didasarkan pada persetujuan para pihak atau persetujuan salah satu pihak tertentu yang tidak membutuhkan persetujuan pihak lain. Sedangkan perolehan dan peralihan hak atas tanah melalui peristiwa hukum

Pemahaman hukum masyarakat pedesaan akan pentingnya pembuatan akta peralihan dalam perolehan dan peralihan hak atas tanah masih rendah, demikian pula persepsi masyarakat terhadap pentingnya Pejabat Pembuat Akta Tanah masih kurang. Masyarakat pedesaan menganggap bahwa peralihan dan perolehan hak atas tanah yang memerlukan akta PPAT, sedangkan perolehan dan peralihan hak atas tanah melalui warisan tidak penting. Selain itu perolehan dan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat atau tanah hak milik adat tidak memerlukan akta PPAT. Pejabat PPAT adalah pejabat Negara yang diangkat dan diberhentikan oleh Kementerian Agraria dan Pertanahan. Eksistensi atau legalitas PPAT sebagai Umum adalah sebagai berikut:

a) PPAT Sebagai Pejabat Umum yang ditunjuk untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tidak menyebut Pejabat Pembuat Akta Tanah serta tidak menyebutkan pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) tertuang dalam beberapa Peraturan Perundang Undangan.<sup>1</sup> Peraturan Perundang Undangan yang dimaksud yaitu :

1. Pasal 1 angka 4 Undang Undang No. 4 Tahun 1996. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta akta tanah.

<sup>1</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, Kencana, Jakarta, 2016, hal. 60

3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Dalam Peraturan Perundang-undangan ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum. Pengertian pejabat umum dikemukakan oleh Boedi Harsono, yaitu orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>2</sup> Pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum diangkat untuk menduduki jabatan tertentu berjangka waktu tertentu, tidak mendapatkan gaji dari pemerintah, dan diberikan kewenangan yang bersifat publik yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat.<sup>3</sup>

Dari berbagai definisi tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas, dapat disajikan definisi PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah: Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>4</sup>

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, Pasal 2 (1), maka seorang 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.

Adapun perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli; tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

---

<sup>2</sup> . Hukum Agraria Indonesia, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi, 2009, hlm. 327.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 327

<sup>4</sup> Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 90

- b. Tukar-menukar Hak atas tanah.
- c. Hibah Hak atas Tanah.
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg).
- e. Pembagian Hak Bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota. Dalam Kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain.<sup>5</sup>

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah membuat akta pemindahan hak, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak atas tanah.<sup>6</sup> Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya.

## 2. Kekuatan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kriteria atau indikator untuk menentukan apakah akta PPAT merupakan akta otentik atau bukan adalah ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata ditentukan syarat agar suatu akta dapat dikualifikasi sebagai akta otentik, yaitu:

- a. akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- b. akta tersebut harus dibuat dalam oleh (door) atau dihadapan (teen overstaan) seorang Pejabat Umum.
- c. akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di dalam lingkup wilayah kerjanya.

Dari 3 (tiga) syarat akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, 2 (dua) syarat terpenuhi dan dipenuhi,<sup>7</sup> hanya 1 (satu) syarat saja yang tidak dipenuhi, yaitu syarat akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang (wet). Pengertian Undang-Undang (wet) dalam sistem hukum

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal 93

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal 94

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, , Penelitian Hukum, Ed. Revisi, Cet. 8, (Jakarta: Kencana, Prenada Media Grup), 2013 hal. 83- 94.



Indonesia dibedakan dengan pengertian peraturan perundangundangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004.<sup>8</sup>

Unsur Pejabat berwenang berdasarkan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut dapat dimaknai selaras dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016, yaitu PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Apabila akta PPAT yang dibuat dihadapan PPAT dihubungkan dengan ketentuan Pasal 101 sub huruf a UU Peradilan TUN tersebut, meskipun bentuknya tidak ditetapkan / ditentukan dengan dan oleh atau dalam Undang-Undang (wet), melainkan akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri atau Peraturan Kepala BPN RI, akan tetapi berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, maka akta PPAT dapat dikualifikasi sebagai akta otentik. Karena akta PPAT dibuat dihadapan PPAT sebagai Pejabat Umum, meskipun bentuk akta PPAT tidak ditentukan / ditetapkan oleh dan atau dengan / dalam Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Bentuk akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa Peraturan Pemerintah yaitu Pasal 38 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan, dan Pasal 21 PP No. 37 Tahun 1998 dinyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan. Bentuk, isi, dan jenis serta cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan dalam Pasal 9597 dan Pasal 9698 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan PerKa. BPN No. 8/201299.

Berbicara kekuatan mengikat suatu alat bukti dalam perkara perdata ada beberapa kualifikasi yang akan ditemui, yaitu bukti lemah, bukti sempurna, bukti pasti/menentukan (*Beslissend Bewijs*), bukti yang mengikat (*Verplicht Bewijs*), dan bukti sangkalan (*Tengen Bewijs*).<sup>9</sup> Suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870102 KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata tersebut, suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagid an terhadap pihak-pihak dalam akta otentik tersebut. Suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna atau memiliki kekuatan pembuktiannya yang lengkap.<sup>10</sup> Selain itu suatu akta otentik, menurut Habib Adjie, mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian luar (*uitwendige bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) serta kekuatan Pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).<sup>11</sup>

8 Indonesia, Undang-Undang Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU Nomor 10 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut / ditulis "UU No. 10 Tahun 2004," atau "UU 10/2004"

9 Hari Sasangka, Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hal. 19- 20.

10 Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 405

11 Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cet. 1, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hal. 74.

Akta PPAT sebagai akta otentik dalam konteks hukum tanah nasional harus dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah. Akta PPAT merupakan dasar untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dan berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) 105 PP 24/1997. Kekuatan pembuktian atau daya ikat bukti akta PPAT adalah tidak sama dengan Kekuatan Pembuktian/daya ikat bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Akta PPAT termasuk akta otentik yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akan tetapi Kekuatan Pembuktian/daya ikatnya tidak sama dengan bukti akta otentik yang diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata, karena terhadap Akta PPAT berlaku asas khusus yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional, khususnya Sistem Pendaftaran Tanah.

Sehingga berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, untuk menilai daya ikat atau kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai akta otentik harus dinilai dalam rangkain konteks sistem pendaftaran tanah dalam hukum tanah nasional Indonesia. Kekuatan Pembuktian Sertipikat<sup>12</sup> Hak atas Tanah dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, karena Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, demikian ditegaskan dalam alinea kedelapan sampai dengan kesebelas Penjelasan Umum 107 PP 24/1997 dan Pasal 32108 PP 24/1997 serta Penjelasan 109 Pasal 32 PP 24/1997.

### **3. Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris dan anggota masyarakat pada umumnya.**

#### **a) Konsep Peralihan HAK Atas Tanah melalui Pewarisan**

Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Selain itu dikenal pula penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, sebagai misal kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap pada empunya tanah.<sup>4</sup> Konsep penguasaan hak atas tanah berisikan pengertian serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>5</sup> Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria atau yang sering disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) hak penguasaan atas tanah meliputi: Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA);

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 dinyatakan: "SERTIPIKAT adalah SURAT TANDA BUKTI HAK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan

Hak Guna Bangunan (pasal 35 UUPA); Hak Pakai (pasal 41); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksananya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki – laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Sebenarnya seorang warga Negara Asing dapat atau bisa memperoleh hak milik karena terbentur pasal 21 ayat (1), karena pasal tersebut menyebutkan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Pasal 21 ayat (3) menyebutkan bahwa warga asing yang sesudah berlakunya Undang – undang ini harus mendaftarkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tidak mendaftarkan status kewarganegaraannya.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berhak menerima



warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang yang semula mempunyai hak milik tersebut dengan tidak melanggar ketentuan bahwa menerima hak milik atas tanah harus sesuai dengan Undang – undang Pokok Agraria pasal 21.

Dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang dinamakan pewarisan terjadi hanya karena kematian, oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan yaitu:

1. Ada seseorang yang meninggal dunia
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Jika di antara harta peninggalan itu terdapat tanah hak milik maka hak atas tanah itupun beralih kepada apara ahli waris tersebut. Peralihan hak tidak lagi diuatn di hadapan Kepala Desa atau secara di bawah tangan, tetapi harus dibuat di ahadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraris, satu orang untuk tiap satu atau lebih daerah Kecamatan. Sedangkan untuk suatu daerah Kecamatan ang belum diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Camat yang mengepalai Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dibuatkan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pebuat Akta Tanah. Menuruut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

*“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Peerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.*

#### b) Tanah Sumber Sengketa

Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban jiwa. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksiantara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.<sup>6</sup> Namun sengketa atau konflik tanah yang terjadi sangat tergantung kepada kondisi hubungan agraris yang ada, serta sistem dan kebijakan yang berlaku pada kurun waktu tersebut. Dari berbagai sengketa atau konflik agraria (tanah) yang terjadi dapatlah dipahami sebagai suatu proses akumulasi faktor produksi, yang dalam hal ini dapat dilihat sebagai berikut: pertama, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks perebutan sumber daya agraria, dalam sengketa atau konflik agraria ini yang terjadi sebenarnya bukanlah masalah kelangkaan sumber daya tanah, melainkan perebutan sumber daya agraria berupa ekspansi besar-besaran oleh pemodal untuk menguasai sumber agraria yang sebelumnya dikuasai oleh rakyat. Kedua, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks pemaksaan terhadap komoditas tertentu. Pemaksaan untuk menanam komoditas yang telah ditentukan melahirkan konflik-konflik tanah, di sektor pertanian, khususnya sub sektor perkebunan, konflik tanah muncul akibat penentuan komoditas yang dimaksudkan untuk mendorong kebutuhan ekspor. Ketiga, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks masa mengambang. Sengketa

atau konflik tanah muncul ketika petani tidak mempunyai kaitan dengan elemen kekuatan di atasnya. Pada saat petani tidak mempunyai aliansi kemanapun, posisinya menjadilemah. Sengketa-sengketa atau konflik-konflik yang dimunculkan hampir selalu bisa diredam, dan dihambat oleh kekuasaan sehingga tidak menjadi meluas. Keadaan ini tentu saja sangat tidak menguntungkan petani karena kepentingan pada aspirasi yang selama ini melindungi petani telah hilang. Petani untuk mengorganisir diri secara kolektif memperjuangkan kepentingan-kepentingan mereka dan memperkuat posisi tawar mereka.<sup>13</sup>

#### 4. Kurangnya kesadaran anggota masyarakat tentang hak-hak dan kewajibannya yang berkaitan dengan perolehan dan peralihan hak atas tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Menurut Gustav Radbruch seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Sebagai negara hukum, pengakuan hak milik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscoe Pound yaitu hukum adalah alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*).

Sebelum menyinggung masalah mengenai hak milik, terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan hak. Menurut L. J. Van Apeldoorn mengatakan bahwa hak adalah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subyek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan dan suatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak

Ada 3 implikasi dari definisi tentang hak yaitu:

1. Hak adalah suatu kekuasaan (*power*), yaitu suatu kemampuan untuk memodifikasi keadaan (*a state of affairs*).
2. Hak merupakan jaminan yang diberikan oleh hukum yaitu eksistensinya diakui oleh hukum dan penggunaannya didasarkan pada suatu jaminan oleh hukum sebagai suatu hal yang dapat diterima beserta segala konsekuensinya.
3. Penggunaan hak menghasilkan suatu keadaan (*a state of affairs*) yang berkaitan langsung dengan kepentingan pemilik hak

Berkaitan dengan hak yang dihubungkan dengan hukum merupakan suatu hal yang saling berkaitan. Sehingga produk hukum berupa peraturan tertulis yang dimuat dalam berbagai peraturan perundang-undangan akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak seseorang apalagi hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Maksud dari frasa kalimat di Pasal tersebut “terkuat dan terpenuh” menurut penjelasan Undang-Undang ini adalah untuk membedakannya dengan hak guna usaha,

13 Kasim dan Suhendar, Petani dan Konflik, 178-179.

hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya: paling)-kuat dan terpenuh.

Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang urgen, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum. Ketentuan lebih lanjut pada Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menerangkan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, yang dimana disebutkan Pasal 19 ayat 1 adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Di ayat 2 berbunyi pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. pengukuran perpeetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Di ayat 3 berbunyi pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Di ayat 3 menerangkan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran tanah. Satu tahun setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru di sahkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi setelah 36 tahun diberlakukan PP ini, baru ada penyempurnaan pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seiring dengan adanya kemajuan pembangunan nasional.

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sedangkan penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah non departemen sesuai Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 ini.

Dengan disahkan PP tentang Pendaftaran Tanah ini, diharapkan masyarakat lebih sadar dengan kepemilikan hak atas tanah menurut hukum demi tertibnya administrasi pertanahan untuk jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Kesadaran hukum suatu masyarakat harus didukung dengan budaya hukumnya. Kelalaian baik disengaja maupun tidak tentu akan berimbas kepada ketidak pastian akan status kepemilikan hak atas tanah tersebut. Maka sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah diharapkan lebih bersifat terus menerus dan tanpa henti, karena minimnya informasi betapa pentingnya sertifikat hak atas tanah akan menjadi bumerang dalam penyelesaian kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Pemerintah Indonesia telah menyelenggarakan progam-program dalam proses Pendaftaran Tanah baik itu secara Sistematis Lengkap dan sporadic sebagai bentuk pendaftaran tanah pertama kali bahkan juga untuk pendaftaran tanah yang bertujuan untuk pemeliharaan data. salah satu bentuk program yang memberikan subsidi pada pendaftaran tanah adalah PTSL, PTSL merupakan proses pendaftaran tanah untuk

pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan didalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah milik masyarakat. Program yang dimaksud berada dalam payung hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No.2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Dengan demikian program tersebut telah dituangkan dalam bentuk peraturan hukum yang menuntut masyarakat untuk melaksanakannya. Sesuai dengan fungsinya, hukum dapat mengubah kondisi masyarakat kearah yang lebih baik. Dengan hukum, hidup masyarakat akan menjadi teratur serta tidak ada pertentangan apabila menaati aturan hukum tersebut.

Dengan demikian, untuk tercapainya sasaran itu, maka seluruh elemen masyarakat harus sadar untuk dapat melaksanakan peraturan hukum tersebut. Untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat Kampung Pulo, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi dalam rangka pendaftaran tanah, penulis menggunakan indikator yang dikemukakan oleh Soerjano Soekanto, dimana terdapat empat indikator kesadaran hukum, yang masing-masing merupakan suatu tahapan bagi tahapan berikutnya, yaitu: (1) pengetahuan hukum; (2) pemahaman hukum; (3) sikap hukum; dan (4) pola perilaku hukum.<sup>14</sup>

## **KESIMPULAN**

Masyarakat banya yang belum paham terkait dengan kekuatan mengikat akta PPAT sebagai akta otentik berdasarkan hukum tanah nasional yang dimana memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, kurangnya esadaran masyarakat akan hak dan kewajiban yang timbul dari perolehan dan peralihan ha katas tanah dapat dipengaruhi beberapa faktor, yang pertama karena kurnag pengetahuan dari masyarakat mwngenai aturan hukum tersebut, kemudian factor yang lainbisa juga akibat dari biaya-biaya yang timbul dari proses perolehan dan peralihan tersebut sehingga masyarakat enggaan untuk melaksanakan proses pendfaataran yang diwajibkan bagi setiap subyek hukum dalam perolehan atau perlaihan ha katas tanah.

Perlu ada soasialisasi hukum tekait peranan PPAT dalam membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah khususnya dalam hal perolehan dan peralihan tanah, serta perlu ada penegasan pengaturan kekuatan mengikat akta PPAT berdasarkan hukum tanah nasional memiliki kekuatan mengikat sebagai bukti yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukan bukti yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, dalam Peraturan Jabatan PPAT dimasa mendatang baik dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT ataupun berupa Undang-Undang Jabatan PPAT. Untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat diperlukan juga berbgai pihak agar memberikan penyuluhan hukum baik dari lingkungan desa seperti kepala desa hingga dinas-dinas terkait seperti dari kantor pertanhan itu sendiri agar, masyarakat

14 Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, 2006, hal, 140

lebih memiliki kesadaran hukum akan hak dan kewajiban dari perolehan dan peralihan hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arba, 2017, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, Edisi 4.
- Boedi Harsono, 2009, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi.
- Habib Adjie, 2007, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Bandung: Refika Aditama.
- Maria S.W. Soemardjono, 2008, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta Penerbit Buku Kompas.
- Philipus M Hadjon, , 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya, penanganan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, PT. Bina Ilmu Surabaya.
- Adnan Buyung Nasution, 1996, Hukum dan Keadilan, Majalah, No. 1 Tahun 1996.
- Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum, No. 1-6 Tahun X/10/2007.
- , Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum, No. 1-6 Tahun X/10/2007.
- Salim HS, 2016, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Bandung: Alumni, 1992
- Boedi Harsono, 2009, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi.
- Eli Wuria Dewi, 2014, Mudahnnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya, Yogyakarta: Buku Pintar
- Sahnan, 2016, Hukum Agraria Indonesia, Malang: Setara Press
- Urip Santoso, 2009, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- , 2012, Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Jakarta, Kencana.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang tentang Hak Asasi Manusia