

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 28 Oktober 2023, Revised: 1 November 2023, Publish: 3 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan di Kabupaten Lamandau Provinsi Kalimantan Tengah

M. Rizkal Al Amin¹, Kurnia Warman², Irzal Rias³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: Doankpariaman1@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: Doankpariaman1@gmail.com

Abstract: *Relgistration comels from thel word cadastral (Dultch Cadastral) a telchnical telrm for a relcord (relcord), showing thel arela, valulel and ownelrship of a plot of land. This word comels from thel Latin Capitastrulm which melans a relgistelr or capita or ulnit madel for thel Roman land tax (Capotatio Telrrelns). In a clelar selnsel, Cadastral is a relcord (a relcord of lands, thel valulel of land and its rights holdelrs and for tax pulrposels). Land relgistration in Indonelsia consists of 2 (two) stagels, namelly land relgistration for thel first timel and theln maintelnancel of land relgistration data. Land relgistration for thel first timel is carrield outl throulgh 2 (two) typels relgistration namelly systelmatic land relgistration and land relgistration sporadic. Systelmatic land relgistration is carrield outl simulltaneloulslly with initiativel of thel Govelrnmelnt, in this casel thel National Land Agelncy (helrelinaftehl relfelerreld to as BPN), to relgistelr land parcells that havel not beleln celrtifield baseld on a long-telrm and annulal work plan as welll carrield outl in arelas deltelrmineld by thel Statel Ministelr of Agrarian Affairs Helad of BPN whilel sporadic land relgistration is carrield outl on initiativel ulnrelgistelrreld landlord. Thel delfinition of bulying and selling in gelnelral is an agrelelmelnt beltweleln onel party who binds himself to sulrrelndehl ownelrship rights to an itelm, and thel othelr party to pay a preldtelrmineld pricel. Melanwhilel, thel delfinition of an ulndelrhhand salel and pulrchasel agrelelmelnt is an agrelelmelnt beltweleln partiels without beling accompanield by an aulthelntic deleld by a notary or withoutl involvng a notary.*

Keyword: *First Timel Land Relgistration, Ulndelrhhand Salel and Pulrchasel*

Abstrak: Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari Bahasa latin Capitastrum yang berartisuatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam artian yang tegas Cadastre adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap

yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar. Pengertian jual beli secara umum adalah perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar dengan harga yang telah ditetapkan. Sedangkan pengertian Perjanjian Jual beli dibawah tangan adalah perjanjian antar pihak yang tanpa disertai dengan akta otentik oleh Notaris ataupun tanpa melibatkan Notaris.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Jual Beli Dibawah Tangan

PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu benda yang sangat berharga secara finansial, dimana penawaran akan tanah sedikit, sedangkan keinginan untuk memiliki tanah sangat banyak. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sangat dibutuhkan oleh setiap orang sehingga sering terjadi sengketa. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi meningkatkan taraf hidup serta meningkatkan kesejahteraannya.

Dalam Negara Hukum (Rechtstaat) seperti Indonesia, pengaturan tentang tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campurtangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.¹

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). yang merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

¹ Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta 1987, hlm. 59

Keadaan ini juga merupakan salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk meletakkan dasar atas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Menindak lanjuti pengaturan pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut memberikan sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tgl 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.²

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Kemudian tanggal 08 Juli 1997 dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Lokasi penelitian penulis yaitu di Kabupaten Lamandau, Lamandau itu sendiri merupakan salah satu kabupaten di provinsi Kalimantan Tengah. Ibu kota kabupaten ini terletak di Nanga Bulik. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 6.414,00 km² dan berpenduduk sebanyak 62.776 jiwa (hasil Sensus Penduduk Indonesia 2010) dan bertambah menjadi 97.610 jiwa pada tahun 2021. Lamandau adalah salah satu kabupaten baru hasil pemekaran dari Kabupaten Kotawaringin Barat (Kobar) berdasarkan UU No. 5 Tahun 2002, yang di resmikan pada tanggal 4 Agustus 2002 dengan ibu kota Nanga Bulik. Kabupaten ini merupakan satu-satunya kabupaten pemekaran yang berawal dari sebuah kecamatan atau tidak melalui perubahan status Kabupaten Administratif. Di Lamandau sendiri terdiri dari banyak masyarakat termasuk di dalamnya Masyarakat adat Dayak sebagai mayoritas terbagi dalam beberapa sub kemasyarakatan yaitu Dayak Tomun, Dayak Manyan Dayak Iban sebagian, serta di Lamandau juga ada masarakat Trans yang terdiri dari Suku Jawa dan ada juga Masyarakat suku Banjar yang berasal dari Kalimantan Selatan.

Dalam prakteknya jual beli benda tidak bergerak khususnya tanah, banyak pada kenyataannya jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Lamandau Provinsi Kalimantan tengah masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan aturan tentang Tanah.

² Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta 2003, hlm. 27

METODE

Metode penulisan yang dipergunakan adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

Metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, artinya uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan tidak mempergunakan angka-angka tetapi dipaparkan dengan kalimat yang dapat dimengerti dan didasarkan kepada peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Di Kabupaten Lamandau Provinsi Kalimantan Tengah

Jual Beli Dibawah Tangan Yang Berlaku Di Kabupaten Lamandau

Proses Jual Beli Tanah di bawah tangan di Kabupaten Lamandau dalam hukum adat, pada dasarnya setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan suatu hak atas tanah seperti jual beli tanah akan mendapat perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu dilakukan secara sah.

Untuk menjamin bahwa suatu jual beli itu sah, maka harus dilakukan secara terang, yaitu bila diketahui oleh Kepala Desa yang menjamin sah nya perbuatan hukum jual beli tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan pemahaman Mahkamah Agung dalam putusannya **Nomor 952K/Sip/1974** bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdata atau hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, dimana dengan telah terjadinya jual belantara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desadan Tetua adat ataupun Damang dan dihadiri oleh 3 (tiga) orang saksi, serta diterimanya harga oleh penjual, maka jual beli tersebut sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Di Kabupaten Lamandau, jual beli tanah di bawah tangan yang sah menurut hukum adat dapat dilakukan dalam 2 (dua) bentuk:

1. Jual beli tanah yang dibuat oleh dan atas kesepakatan Penjual dan Pembeli.

Dalam hal yang seperti ini, kedua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli sepakat untuk melakukan jual beli tanah. Penjual sepakat untuk menjual tanah miliknya dan Pembeli sepakat untuk membeli dengan harga yang telah ditetapkan. Kemudian Pembeli mempersiapkan konsep surat jual beli yang isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang selanjutnya disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi termasuk Tetua adat ataupun Damang. Dengan ditanda tangani nya surat jual beli tersebut maka secara adat jual belitanah tersebut telah sah dilakukan dan mulai pada saat itu juga telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli.

2. Jual beli tanah yang diketahui oleh Kepala Desa / Lurah

Jual beli tanah dalam bentuk yang kedua ini, tidak jauh berbeda dengan yang pertama, hanya saja jika telah tercapai kesepakatan antara Penjual dan Pembeli maka selanjutnya kedua belah pihak tersebut menghadap Kepala Desa/Lurah, kemudian Kepala Desa membuatkan surat jual beli Para Pihak tersebut dimana isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang kemudian ditanda tangani oleh Para Pihak, saksi dan diketahui oleh Kepala Desa.

Adapun proses jual beli tanah secara di bawah tangan yang terjadi di Kabupaten Lamandau yang dilakukan dihadapan Kepala Desa / Kepala Adat adalah sebagai berikut :

1. Persiapan jual beli
 - a. Penjual dan Pembeli datang bersama-sama ke lokasi tanah yang akan dijual (melihat keadaan fisik tanah).
 - b. Penjual memperlihatkan surat-surat tanahnya kepada Pembeli seperti surat jual beli, surat keterangan waris, hibah, bukti pembayaran pajak dan lain sebagainya.
 - c. Penjual dan Pembeli yang telah sepakat mengenai harganya, kemudian bersama-sama menghadap Kepala Desa untuk menyatakan kehendaknya dan melakukan jual beli tanah.
2. Pembayaran harga tanah
Pelaksanaan pembayaran harga tanah oleh Pembeli kepada Penjual dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:
 - a. Pembayaran secara bertahap
Pembeli membayar sebagian dari harga jual beli yang telah disepakati bersama, yang dibayarkan pada waktu pengecekan ke lokasi tanah, dan Pembeli melunasi sisa pembayaran jual beli pada waktu pelaksanaan penandatanganan surat jual beli dihadapan Kepala Desa.
 - b. Pembayaran sekaligus lunas
Pembayaran yang dilaksanakan sekaligus lunas pada saat penandatanganan surat jual beli dihadapan Kepala Desa.
3. Penandatanganan Surat Jual Beli Tanah
Surat jual beli tanah yang telah dibuat diatas kertas segel atau kertas yang bermaterai cukup kemudian ditandatangani oleh Penjual, Pembeli, Saksi dan Kepala Desa.
4. Penyerahan Surat Jual Beli
Setelah surat jual beli ditandatangani, kemudian diserahkan kepada Pembeli dan juga merupakan simbol dari terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut dari Penjual kepada Pembeli.

Berdasarkan tata cara / prosedur jual beli tanah di bawah tangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah di bawah tangan yang sah menurut hukum adat terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, adanya objek dari jual beli yaitu berupa tanah, adanya uang/harganya serta diketahui oleh Kepala Desa dan 3 (tiga) orang saksi. Fungsi Kepala Desa disini adalah menjamin bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum (hukum adat) yang berlaku dalam masyarakat, sehingga Pembeli mendapat pengakuan dari

masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru dan akan mendapat perlindungan jika ada masalah di kemudian hari, sehingga Para Pihak merasa adanya jaminan kepastian hukum terhadap jual beli tanah tersebut.

Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Atas Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Berdasarkan Jual Beli Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Surat Keterangan Tanah (SKT)

Surat keterangan tanah seperti ditentukan pada Pasal 18 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat, kemudian dikuatkan oleh Camat yang berisikan keterangan tentang pembuktian hak atas tanah adat yang belum terdaftar, sehubungan tanah tersebut akan dialihkan atau akan diajukan permohonan haknya. Jadi sahnya surat keterangan tanah adalah sejak dikuatkan dengan ditandatangani oleh Camat sebagai kepala kecamatan yang menurut PP Nomor 41 tahun 2007 Tentang Organisasi Perangkat Daerah, Camat sebagai perangkat daerah yang diangkat berdasarkan Surat

Keputusan Walikota/Bupati, bukan kedudukan Camat sebagai PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.³

Pembuatan surat keterangan tanah oleh Kepala Desa/ Lurah yang kemudian dikuatkan oleh Camat tidak memerlukan waktu lama. Tetapi, terkadang penyelesaian surat keterangan tanah menjadi agak terhambat, karena pihak-pihak yang akan menandatangani berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat sebagai dasar dibuat dan dikuatkannya surat keterangan tanah, seperti ketua lingkungan, ketua RT/RW dan pemilik tanah yang berbatasan memerlukan waktu yang lama.⁴

Dalam prakteknya di lapangan masih banyak warga di Kabupaten Lamandau masih mempunyai tanah yang diwariskan secara turun temurun bahkan sebelum UUPA ada. Selain dalam bentuk dokumen hak hak lama, ada juga masyarakat Kabupaten Lamandau yang mempunyai bukti kepemilikan tanah hanya dengan pernyataan dari jual beli, ataupun pengakuan masyarakat setempat yang sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi tanpa mempunyai hubungan keluarga sebagai mana di atur dalam pasal 76 ayat 2 (dua) ini juga merupakan bukti yang bisa dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah selama pernyataan yang bersangkutan dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan secara sporadis.

Pembuktian dengan pernyataan tersebut merupakan alternatif kedua jika bukti tertulis / dokumen hak hak lama seperti diatas tidak lengkap atau tidak ada lagi namun pernah di daftarkan dulu dalam bentuk hak hak lama. Selain bukti kepemilikan atas tanah yang ada jauh sebelum UUPA namun belum pernah didaftarkan sama sekali oleh penguasa atau pemilik tanah tersebut, timbul pertanyaan apakah bisa didaftarkan tanah tersebut pada saat sekarang ini? Seperti hal nya yang terjadi di Kabupaten Lamandau.

Jawabannya bisa, selain dua alternatif yang disebutkan diatas, juga ada alternatif ketiga dalam pembuktian atas kepemilikan tanah yang dikuasai sejak lama bahkan sebelum UUPA ada yaitu sesuai dengan pasal 76 ayat (3) Permen Agraria No 3 tahun 1997 yaitu :

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam

³ Upik Hamidah, *Peran Kecamatan Sebagai Perangkat Daerah Dalam Pelayanan Pertanahan (Studi Pada Kecamatan Tanjung Karang Timur)*, dalam Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia, Volume 5 No. 2 Mei-Agustus 2012, Lampung, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2012, hlm 5

⁴ *Ibid*, hlm 6.

lampiran 14.

Bahwa dalam hal penguasaan tanah yang dikuasai jauh sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah berdasarkan teori kewenangan yaitu kantor pertanahan termasuk Kantor Pertanahan kabupaten Lamandau selaku perpanjangan tangan dari pemerintah selaku eksekutif yang diwakili oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yang dilimpahkan wewenang secara delegatif membantu dan memfasilitasi pelayanan pengurusan alas hak terkait tanah tersebut sesuai pasal 76 ayat (3) permen agrarian no 3 tahun 1997 dapat dimohonkan dan memenuhi kriteria yang disebutkan diatas.

Dalam hal penguasaan secara turun temurun dapat menjadi kepastian hukum bagi pemilik hak jika di lakukan pengurusan administrasinya dan dimohonkan ke kantor pertanahan khususnya di Kabupaten lamandau dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan jika secara sporadis sebagai mana di atur di penjelasan pasal 24 PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Terkait penguasaan tanah yang mempunyai bukti hak-hak lama bisa dilakukan metode Konversi ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan pasal 24 ayat (1) PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peran Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikankewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004).

Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat. Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya, di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, Pejabat notaris berwenang membuat

akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dikatakan notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya.

Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT. PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Sedangkan kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undang dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan, dan kutipan akta.
- (2) Semuanya itu sepanjang akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- (3) Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - f. Membuat akta risalah lelang.

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari notaris. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian harta bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f. Serta menurut uraian di atas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar- menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.⁵

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Dibawah Tangan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hadli S.H M.kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Lamandau, maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata " sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari dengan data formil.

Selanjutnya menurut Bapak Hadli S.H M.kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Lamandau, PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

⁵ Jurnal, KEADILAN PROGRESIF Volume 5 Nomor 1 Maret 2014.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hadli S.H M.kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Lamandau, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian jual beli tanah peran PPAT adalah ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan membuat Akta Jual Beli (AJB), sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Pertanahan Kabupten Lamandau dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah ,kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupten Lamandau, selain itu kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang di buat oleh PPAT di buat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersangkutan.
2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupten Lamandau untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hadli S.H M.kn pada Kantor Notaris dan PPAT, maka dapat diketahui mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang.

Selanjutnya menurut Bapak Hadli S.H M.kn, Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris adalah berdasarkan Undang-Undang dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, kewenangan yang dimiliki Notaris sebelum diangkat menjadi PPAT adalah berwenang sebatas membuat Perjanjian Akad Kredit yang dijamin oleh debitur yang menjaminkan akta tanah sebagai jaminan penerima fasilitas kredit dari Bank.

Menurut Bapak Hadli S.H M.kn yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

1. Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yaitu Notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Negara (KPN) untuk wilayah kerja tertentu.
2. PPAT sementara Adalah Camat yang diangkat sebagai PPAT untuk daerah-daerah terpencil atau belum terdapat PPAT.

Menurut Bapak Franz Bruari bagian Kasi Pendaftaran, Peralihan, Pebebanan Hak dan PPAT, Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:

1. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan dan peraturan perundang-undangan.
2. Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya.
3. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik dan Notaris sendiri berwenang untuk membuatnya. Namun dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta PPAT, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka Notaris bukanlah partner kerja dari BPN dalam urusan pertanahan. Berbeda dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

KESIMPULAN

Proses pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan dua metode yaitu secara sporadik atau sistematis. Terhadap bentuk jual beli yang dilakukan masyarakat Kabupaten Lamandau yaitu Jual beli tanah yang dilakukan tanpa sehelai kertas pun, dapat dilakukan pendaftaran tanah pertama kali, sepanjang memenuhi syarat yang di atur Permen Agraria No 3 tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan jual beli tanah yang dilakukan dengan kwitansi dan/atau jual beli dihadapan notaris dapat dilakukan pendaftaran tanah sesuai memenuhi syarat yang di atur di pasal 24 PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam hal penguasaan lahan yang didapatkan dari pengelolaan turun temurun, ataupun dari jual beli dibawah tangan, dapat dimintakan permohonan ke kantor pertanahan Kabupaten Lamandau untuk di lakukan pensertifikatan sepanjang keakuratan bukti dan penguasaan tanah serta memenuhi syarat yang di atur di PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik dan Notaris sendiri berwenang untuk membuatnya tetapi akta yang dibuat notaris hanya untuk sah atau tidaknya perikatan sedangkan dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta PPAT, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka Notaris bukanlah partner kerja dari BPN dalam urusan pertanahan. Berbeda dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

REFERENSI

- , *Pengantari Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers, 2008
-----, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998
-----, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II): Liberty, 2006

- , *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta:Liberti, 1986
- , *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta(selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo III): Liberty, 1999
- A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*,Mandar Maju,BandungBambang Sunggono, 2013, *Metodologi Penelitian Hukum*, rajawali Pers, Jakarta Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika,Jakarta, 2007
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*,Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT.Raja Grafindo Persada: Jakarta,
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum:Strategi tertib manusia lintas generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010
- Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta 2003
- Budiono Kusumohamidjojo, 2016, *Teori Hukum Dilema Antara Hukum DanKekuasaan*, Yrama Wijaya: Bandung
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,1994
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,1994
- F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, Semarang: Diktat KuliahProgram Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Dipenogoro,2001
- G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga,1992
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung : Refika Aditama, 2009
- Helena, 2007, *Eksistensi Dan Kekuatan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan NotariesAtau Camat Studi Di Kabupaten Deli Serdang*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara, Medan,
- Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya:Arloka ,2003
- Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada University Press,Yogyakarta 1987
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya :Arkola, 2003
- Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Jakarta : P2U Unnes, 2003
- Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar
- Jurnal, *KEADILAN PROGRESIF* Volume 5 Nomor 1 Maret 2014
- Keppres Nomor 34 Tahun 2003, *Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan*
- Lawrence M Friedman, *System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, TheLegal System: A Sosial Science Perspective*, Bandung, Nusa Media,1984
- M Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. (Bandung: Mandar Maju, 1994)Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 2008
- Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*,Pekanbaru : Witra Irzani, 2007
- Muhammad Erwin, *Filsafat hukum refleksi kritis terhadap hukum*,Jakarta: PTRaja Grafindo Persada, 2011
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 *Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*

- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Kencan , 2008
- Victor M.Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rinika Cipta, 1993
- Pustaka: Yogyakarta
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT.Intermasal,2002
- R.Soegondo, 1991, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung :Citra AdityaBakti, 1999
- S. Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak AtasTanah*, Medan: Pustaka Bangsa, 2006
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani,. 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Jakarta: Rajawali Pers
- Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta, Kompas, 2008
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa,2005
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : PT. Pradnya Paramitha, 2005
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum Edisi Revisi*, Cahaya Atma
- Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung : Alfabeta, 2010
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok
- Upik Hamidah, *Peran Kecamatan Sebagai Perangkat Daerah Dalam Pelayanan Pertanahan (Studi Pada Kecamatan Tanjung Karang Timur)*, dalam Jurnal Ilmu Hukum Fiat Justitia, Volume 5 No. 2 Mei- Agustus 2012, Lampung, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2012
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010