

**ANALISIS HUKUM TENTANG PERALIHAN HAK MILIK ATAS  
TANAH DENGAN BUKTI AKTA DI BAWAH TANGAN SEBAGAI  
DASAR PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI  
(STUDI DI KABUPATEN LOMBOK TENGAH)**

***LEGAL ANALYSIS ON LAND OWNERSHIP TRANSITION BY  
INFORMAL DEED AS THE BASIS FOR THE LAND'S FIRST TIME-  
REGISTRATION (A STUDY IN CENTRAL LOMBOK REGENCY)***

**Mohammad Jeffry Maulidi,**  
BPN Praya Lombok Tengah  
Email : Mohammadjeffry1@gmail.com

**M. Arba**  
Universitas Mataram  
Email : arbah@yahoo.co.id

**Kaharuddin**  
Universitas Mataram  
Email : kaharuddin@unram.ac.id

Naskah diterima : 20/09/2017; direvisi : 09/12/2017; disetujui : 28/12/2017

***Abstract***

*Guarantees of legal certainty that aimed to be reach by land registration includes status certainty of the listed right, certainty of subject's right, and certainty of the object's right. Registration generates the Certificate as a proof of right ownership. Purpose of the this Research is to find out the effectiveness and power of the informal deed of right transfer as the basis of first time- registration and the strength of right-transfer certificate made by informal deed. This research is conducted empirically to analyze the rights transfer of uncertified land. Further regulation of land registration pursuant to Article 19 Paragraph (1) of the Law of the land and described by Government Regulation. The PRONA program is principally a land's first time-registration land activities both systematically and sporadically. In a Land Registration process also known a rights transfer to others either through a legal act or a legal event. A juridical transfer of land rights is held by making written deed made by the authorized official and registered at the Regency / City Land Office. The results of this study indicate the legal power of transfer of land rights based on an informal deed is considered as a valid and recognized proof of ownership for the certificate issuance, although the informal deed not as strong as legal force as those which made authentically.*

***Keywords: Transition, Informal deed, Registration***

### Abstrak

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda buktinya. Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui efektivitas dan kekuatan peralihan hak dengan akta di bawah tangan sebagai dasar pendaftaran pertama kali dan kekuatan sertipikat peralihan hak atas tanah yang dibuat berdasarkan akta di bawah tangan. Penelitian ini dilakukan secara empiris untuk menganalisis peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat. Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah mengacu pada pasal 19 Ayat (1) UUPA dan dijabarkan dengan Peraturan Pemerintah. Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali baik secara sistematis maupun sporadik. Pada proses Pendaftaran Tanah dikenal Peralihan hak atas tanah yaitu berpindah hak kepada orang lain baik melalui suatu perbuatan hukum maupun peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Hasil penelitian ini menunjukkan Kekuatan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat dibawah tangan sebagai bukti kepemilikan tetap sah dan diakui dalam penerbitan sertipikat, meskipun surat di bawah tangan tidak sekuat akta yang dibuat secara autentik.

**Kata Kunci : Peralihan, Akta di bawah tangan, Pendaftaran**

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat

secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm. 1.

berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"*. Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Dalam Membantu masyarakat pada proses sertifikat tanah pemerintah melalui kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mengeluarkan beberapa program sertifikat tanah seperti program Legalisasi Aset. Nama kegiatan legalisasi aset yang umum dikenal dengan PRONA, adalah singkatan dari Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi aset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi, adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertipikatan tanah secara massal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Stetsel pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu stetsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam UUPA.<sup>2</sup> Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formal dan materiil, konstitusi dalam arti formal adalah suatu dokumen nyata sebagai seperangkap norma hukum mungkin diubah hanya menurut ketentuan khusus sedangkan konstitusi dalam arti materiil adalah aturan-aturan yang mengatur pembuatan norma

<sup>2</sup> Lisa Mayanti Famaldiana, *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)*, Jurnal IUS Hukum dan Keadilan, , Vol. 4 No.3, 2016.

hukum umum dapat berupa konstitusi tertulis atau tidak tertulis.<sup>3</sup>

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara *pembuktian hak-hak baru* dan *hak lama*. Hak-hak baru adalah yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan,

tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.<sup>4</sup>

Dari ketentuan tersebut di atas, bahwa bentuk peralihan hak atas tanah melalui akta dibawah tangan masih bisa terbuka kemungkinan terjadi pembuatan alas hak secara berulang kali yang terjadi pada proses pembuatan sporadik pada pendaftaran tanah pertama kali. Apabila peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka cukup jual belinya melalui akta dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang dibenarkan dan diketahui serta ditanda

<sup>3</sup> Hans kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Pers, 2012, hlm. 101.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta 1997, hlm. 443.

tangan, dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh kepala desa/lurah.<sup>5</sup>

Penulis ingin lebih lanjut meneliti mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan akta dibawah tangan oleh pelaksana pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Lombok Tengah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kesesuaian antara peraturan yang ada dengan penerapannya yang ada di masyarakat. Berdasarkan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk melampirkan akta PPAT mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pelaksana pendaftaran tanah pertama kali. Hal tersebut menjadi salah satu syarat yang harus dilampirkan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tanah. Berdasarkan hal tersebut diatas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai masalah tersebut dengan merumuskan judul “Analisis hukum tentang peralihan hak milik atas tanah Dengan bukti akta dibawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah untuk pertama kali”.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat di bawah tangan sebagai bukti kepemilikan dalam Pendaftaran tanah Pertama Kali?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta dibawah tangan?

<sup>5</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Lakhsang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 175.

## PEMBAHASAN

### **Peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat di bawah tangan sebagai bukti legalitas kepemilikan di kabupaten lombok tengah**

### **Peralihan Hak Atas Tanah Pada Masyarakat Desa di Lombok Tengah**

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya.<sup>6</sup> Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “ segala perbuatan hukum manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”.<sup>7</sup>Perbuatan hukum itu terdiri dari :

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan hukum surat wasiat, dan pemberi hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh

<sup>6</sup> *Ibid* hlm. 119.

<sup>7</sup> CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, JBalai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm. 119.

dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Pada proses peralihan kita mengenal dengan hukum adat yang biasa terjadi di dalam lingkup masyarakat. Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat yaitu :

- a. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang ( biasanya di hadapan Kepala Desa atau Kepala Persekutuan Hukum Adat) dengan disaksikan beberapa orang saksi,
- b. Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hukum/desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (*buren recht*) dan sesama anggota suku (*Naastings recht*) tidak dilanggar apabila tanah haknya akan dialihkan. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat adat/desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga. Pada suatu hak yang belum didaftar pertama kali baik secara sporadik dan sistematis yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, namun dilakukan peralihan melalui dibawah tangan dengan diketahui oleh kepala Desa/lurah.<sup>8</sup>

Dalam masyarakat di Lombok Tengah, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di

mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur dibidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara, sesuai pasal 5 UUPA "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

Menurut Hasan selaku Kepala desa di desa Aik Darek Kecamatan Batukliang bahwa masih banyak dan biasanya praktek peralihan hak atas tanah terjadi karena jual beli dan juga kadang tukar menukar seperti pada pembuatan jalan desa maupun jalan pribadi masyarakat dilakukan secara di bawah tangan.<sup>9</sup> Mereka melakukan jual beli hak atas tanah di bawah tangan disebabkan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses peralihan hak atas tanah yang terjadi sudah sah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hasan, bahwa masyarakat Desa Aik Darek ini masyarakatnya masih memilih menggunakan praktek peralihan hak atas tanah di bawah tangan karena prosesnya yang mudah, cepat selesai, praktis dan biayanya lebih murah.

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan dihadapan PPAT antara lain:

<sup>8</sup> Arnowo Hadi Waskito, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*, Media Adji Internasional. Jakarta, 2015

<sup>9</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Aik Darek Bapak Hasan

- a. masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
- c. Tanah yang menjadi obyek peralihan hak atas tanah belum belum dikonversi;
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- e. Jenis tanahnya masih merupakan jenis dari tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/ pekarangan;
- f. Jenis tanah masih pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal diluar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan diluar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon /diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
- g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual.<sup>10</sup>

### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Prona**

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal ( Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Melalui Pogram Nasional Agraria atau disingkat PRONA, penulis melakukan penelitian pendaftaran tanah dengan bukti akta di bawah tangan pada proses peralihan hak atas tanah pada Desa Aik Darek Kecamatan Batukliang sebagai tempat pelaksanaan PRONA pada tahun 2015 yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis. Desa Aik Darek melalui Program PRONA mendapatkan lima ratus (500) pembuatan sertipikat tanah bagi masyarakatnya. Pada Proses pengumpulan data yuridis ditemukan peralihan hak atas tanah dengan bukti akta di bawah tangan sebagai dasar pendaftaran tanah baik dengan peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.

Di mana subyek hak pada pendaftaan sporadik di desa Aik Darek ini adalah Warga Negara Indonesia dan lembaga sosial dan keagamaan. Disamping permohonan sebanyak 500 (lima ratus) bidang tanah juga beberapa tanah wakaf seperti tanah masjid maupun tanah peruntukan desa untuk pasar.

Tabel. 1: Permohonan PRONA pendaftaran sporadik

---

*kecamatan sidoharjo kabupaten sragen, Universitas Surakarta*

---

<sup>10</sup>Prancisca Romana Dwi Hastuti, *Keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan di desa patihan*

N o.	Kecamatan	Desa	Jenis Permohonan	Jumlah Bidang
1	Batukliang	Aik Darek	Umum	500
2	Batukliang Utara	Stelling	Perkebunan	150
3	Praya Barat	Pelambik	UKM	25

Dari wawancara penulis dengan Inaq Muh. Tahir yang melakukan pendaftaran tanah secara Sporadik mengatakan bahwa “Dalam permohonan sertipikat ini saya mencoba mendaftar dan didata dikantor Desa Aik Darek untuk masuk daftar peserta PRONA karena biayanya bisa lebih murah daripada mengurus sendiri ke Kantor Pertanahan Lombok Tengah. Tanah diperoleh secara hibah dan mengenai alas hak langsung mengisi blangko sporadik yang telah disediakan dengan menyertai akta di bawah tangan mengenai hibah”.<sup>11</sup>

Sebelum dilakukan kegiatan pengumpulan data yuridis, kantor pertanahan Lombok Tengah sebenarnya didahului dengan penyuluhan kepada calon peserta PRONA mengenai informasi tentang pelaksanaan kegiatan PRONA. Dimana penjelasan tentang kemudahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat meningkatkan minat masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Informasi-informasi yang diperoleh masyarakat secara langsung oleh Kantor Pertanahan dapat menjadi pengetahuan bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara langsung.

Dari wawancara penulis kepada Muhammad Syafi'i Yasin Kaur Pemerintahan kantor desa Aik darek “segala jenis peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat pada program PRONA dilakukan di kantor desa, dimana kepala desa mengeluarkan akta di bawah tangan

jika peralihan hak atas tanah tersebut telah disetujui oleh kadus dan pemuka masyarakat setempat seperti persetujuan dari penghulu setempat.<sup>12</sup>

Pendaftaran secara sporadik yaitu Untuk desa/kelurahan yang belum ditetapkan sebagai Wilayah pendaftaran tanah secara sistematis. Inisiatif pendaftar atau pemohon yang memiliki tanah itu sangatlah berperan pada pendaftaran secara sporadik dan pada umumnya pemohon langsung mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan. Melalui program Prona untuk pendaftaran secara sporadik, walaupun pemohon sertipikat memiliki inisiatif sendiri dalam mengurus pendaftaran tanah tidak perlu langsung ke kantor pertanahan melainkan mengurus langsung ke kantor Desa/Kelurahan karena dari pihak kantor pertanahan melakukan penyuluhan langsung di kantor desa dan menentukan banyaknya bidang pada desa/kelurahan tersebut. Pada pendaftaran tanah secara sporadik melalui PRONA juga meliputi kerjasama dengan instansi pemerintah lain seperti persertipikatan tanah kebun, pertanian, UKM dan tanah tambak.

### **Pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertama Kali Secara Sistematis Melalui Prona**

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pada percepatan persertipikatan tanah di Indonesia melalui Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, sesuai Pasal 2 Peraturan menteri agraria dan tata

<sup>11</sup> Wawancara dengan Inaq Muh. Tahir Warga Desa Aik Darek

<sup>12</sup> Wawancara dengan Muhammad Syafi'i Yasin Kaur Pemerintah kantor Desa Aik Darek

ruang/Kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan program nasional agraria Melalui pendaftaran tanah sistematis, yaitu :

- (1) Ruang lingkup Peraturan Menteri ini adalah percepatan PRONA melalui Pendaftaran Tanah Sistematis dalam rangka Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali secara sistematis dan berkesinambungan yang dilaksanakan desa/kelurahan demi desa/kelurahan meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Tujuan percepatan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah ini adalah untuk melakukan percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria.

Tabel 4. Daftar Peserta Pendaftaran sistematis Di Desa Jago Tahun 2017

No	Dusun	Bidang Tanah
1	Telagawaru	120
2	Bunsalak 1	90
3	Dusun Panti/Babas	160
4	Batu Beson	75
5	Numpeng	85
6	Bunsalak 2	92
7	Bunsalak 3	92
8	Jago Daye	89

9	Jago Timuk	54
10	Johar	92
11	Moje	50
12	Lendang Tebau	69
13	Bundua	65
14	Aikja	50
15	Jago Lauk	92
16	Karang Lebah	50
17	Batu Ngulik	75
18	Aikja'a	50
19	Bebie Balad	50
<b>Jumlah</b>		<b>1500</b>

Pada Pendaftaran tanah sistematis lengkap atau disingkat PTSL di Desa Jago terbagi di seluruh dusun yang bidang tanahnya dilakukan pengukuran keseluruhan bidang. Di Desa Jago untuk tahap awal disediakan 1500 bidang tanah yang disertipikatkan walaupun hasil pengukuran yaitu 3000 bidang tanah dan sisa bidang tanah yang belum disertipikat akan menunggu tahap selanjutnya. Disetiap bidang tanah yang terdaftar sistematis walapun tidak masuk pembuatan sertipikat tahap awal tetap dikeluarkan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) sebagai dasar telah dilakukan pengukuran tanah sebagai data fisik bidang tanah. Proses pengumpulan data yuridis yang berjalan senantiasa cepat dengan waktu yang singkat dan jumlah bidang tanah yang cenderung banyak membuat akta di bawah tangan bisa dimungkinkan dengan jalan tidak melalui itikad baik, yaitu seperti :

- a. Pembagian waris atau tanah warisan masih dikuasai atau dibuatkan akta dibawah tangan oleh salah satu saudaranya.
- b. Pembuatan bukti kepemilikan sebagai dasar alas hak untuk penerbitan sertipikat dan pada dasarnya tanah yang dikuasai sebelumnya sudah memiliki sertipikat tanah.
- c. Pembuatan akta di bawah tangan misalnya melalui jual beli dengan dan atas dasar tidak melalui persetujuan pemilik tanah lainnya seperti halnya tanah warisan yang belum di bagi pada masing-masing ahli waris.

### **Kekuatan hukum sertipikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan surat perjanjian di bawah tangan**

#### **Keabsahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 macam asas hukum,<sup>13</sup> yaitu :

1. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
2. *Asas nemo plus juris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

---

<sup>13</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 117.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan huum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini). Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang

diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Dalam memenuhi kriteria kepastian hukum itu juga telah diatur dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat pemerintah yang memiliki kewenangan dalam menandatangani sertifikat tanah adalah produk akhir dari pendaftaran tanah. Dimana hak dan kewajiban pejabat pemerintahan telah diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan, yaitu :

- 1) Pejabat Pemerintahan memiliki hak untuk menggunakan Kewenangan dalam mengambil Keputusan dan/atau Tindakan
- 2) Hak sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) meliputi:

- a. melaksanakan Kewenangan yang dimiliki berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
- b. menyelenggarakan aktivitas pemerintahan berdasarkan Kewenangan yang dimiliki;
- c. menetapkan Keputusan berbentuk tertulis atau elektronis dan/atau menetapkan Tindakan;
- d. menerbitkan atau tidak menerbitkan, mengubah, mengganti, mencabut, menunda, dan/atau membatalkan Keputusan dan/atau Tindakan;
- e. menggunakan Diskresi sesuai dengan tujuannya; f. mendelegasikan dan memberikan Mandat kepada Pejabat Pemerintahan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. menunjuk pelaksana harian atau pelaksana tugas untuk melaksanakan tugas apabila pejabat definitif berhalangan;
- g. menerbitkan Izin, Dispensasi, dan/atau Konsesi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- h. memperoleh perlindungan hukum dan jaminan keamanan dalam menjalankan tugasnya;
- i. memperoleh bantuan hukum dalam pelaksanaan tugasnya;
- j. menyelesaikan Sengketa Kewenangan di lingkungan atau wilayah kewenangannya;
- k. menyelesaikan Upaya Administratif yang diajukan masyarakat atas Keputusan dan/atau Tindakan yang dibuatnya; dan
- l. menjatuhkan sanksi administratif kepada bawahan yang melakukan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

Tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN adalah mengelolah dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan, pemeliharaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah dan hal-hal lainnya yang berkaitan dengan masalah pertanahan dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Sebagai Pejabat Pemerintahan dilingkup kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Memiliki kewenangan dalam penerbitan sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah, Kepala kantor Pertanahan berhak mengeluarkan penerbitan sertipikat berdasarkan wilayah kerjanya. Sesuai Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang administrasi Pemerintahan Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. masa atau tenggang waktu Wewenang;
- b. wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan
- c. cakupan bidang atau materi Wewenang.

### **Kekuatan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan**

Alas hak atas tanah adalah merupakan persoalan yang sangat penting bagi masyarakat, di mana alas hak merupakan dasar bagi seseorang untuk dapat memiliki hak atas tanah. Keberadaan surat di bawah tangan, sebagai salah satu pembuktian hak dalam penerbitan sertifikat pada kantor pertanahan, dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak. Akibatnya, meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegangnya, namun hal tersebut belum bisa memberikan jaminan adanya kepastian hukum bagi mereka. Menunjukkan bahwa kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya membantu pembuatan akta tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana tugas Kepala Desa yang strategis itu diharapkan dapat menjadi motivator bagi masyarakat pemegang hak atas tanah agar mempunyai kesadaran untuk melakukan peralihan hak tanah di hadapan PPAT bukan dihadapan Kepala Desa. Selain hal tersebut dalam konteks pendaftaran tanah yang lebih luas lagi Kepala Desa dapat menjadi motivator dan mampu mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya baik secara sporadik maupun sistematis dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik. Pada penambahan kekuatan bukti sertipikat dari dasar informasi yang tertuang dalam alas hak di bawah tangan Kantor Pertanahan sesuai sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif dilakukan pemeriksaan alas hak tersebut melalui Panitia A dan pengumuman dua (2) bulan untuk pendaftaran tanah sprodadik dan 14 (empat belas) hari untuk pendaftaran sistematis. Kecendrungan masyarakat di Lombok Tengah untuk ke Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertipikat tanah atas yang namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli pada Kantor Pertanahan.

Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan Pejabat Tata usaha Negara, yakni Kepala Kantor Pertanahan yang telah menempatkan tanda

tanganya pada sertifikat yang tentunya dapat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Didalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian formal dan daya pembuktian materil. Daya pembuktian materil, isi keterangan berlaku sebagai kebenaran buat siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertifikat untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil Kepala Kepala Kantor Pertanahan menerangkan apa yang berada di atas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah terlebih dahulu harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan kepemilikannya. Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti yang mnenetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini bisanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surat di bawah tangan lain-lain.<sup>14</sup>

Dalam proses pendaftaran tanah secara massal, pihak Kantor Lurah atau kantor Desa biasanya membantu mengkoordinir

pelaksanaan di lapangan termasuk dalam hal pembuatan surat-surat tanah bagi masyarakat yang belum memiliki surat tanah. Oleh karena waktu yang singkat dengan jumlah pemohon yang banyak maka pihak Kantor Kelurahan atau Kantor Desa hanya sekedar menandatangani tanpa mempelajari kebenaran surat tanah yang diajukan, bahkan untuk seluruh masyarakat, surat tanah mereka ditandatangani saksi yang sama yaitu 2 (dua) orang dari aparat desa atau kelurahan. Kebenaran surat tanah ini menjadi sulit untuk dijamin karena proses yang cepat dan tidak teliti. Kondisi fatal yang bisa terjadi pula sehubungan dengan pembuatan surat tanah oleh pihak Kantor Kelurahan atau Kantor desa adalah seringnya muncul 2 (dua) surat tanah yang berbeda untuk tanah yang sama namun ditandatangani oleh Kepala Desa yang sama. Bisa Menimbulkan dua alas hak di bawah tangan dan dapat digunakan pada pendaftaran untuk pertama kali.

Pembuatan akta di bawah tangan oleh kepala Desa masih mengacu pada kekuatan akta berdasarkan hukum adat sesuai Pasal 56 UUPA yaitu “Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”. Dengan dasar alas hak yang dibuat di bawah tangan ini juga tetap disertakan pemeriksaan yuridis oleh Kantor Pertanahan seperti yang telah dijelaskan di atas walaupun kekuatan akta di bawah tangan tidak seperti akta autentik. Ketentuan Pasal 24 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juga harus diperhatikan dalam pembuatan akta di bawah tangan

<sup>14</sup>Muaz Effendi, *Peralihan Hak atas Tanah yang Belum Sertipikat di Kecamatan Medan Johor dan Pendaftaran Haknya di Kantor Pertanahan Medan*, (Tesis, Universitas Sumatra Utara, 2009) hlm.

mengenai peralihan hak atas tanah yang terjadi pada masyarakat peserta PRONA.

## SIMPULAN

Kekuatan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat di bawah tangan yang belum atau tidak dilaksanakan dihadapan PPAT sepanjang telah dipenuhinya syarat tunai dan terang pada tanah tersebut, maka peralihan hak atas tanah tersebut tetap sah dan bisa dipergunakan pada keterangan alas hak sebagai bukti pendaftaran pertama kali.

Kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta di bawah tangan tetap diakui, meskipun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum seperti halnya akta yang dibuat secara autentik. Untuk dapat dijadikan sebagai bukti hak dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik, serta dapat memiliki kekuatan pembuktian maka surat di bawah tangan tersebut harus tetap memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemeintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia, hal. 1

Andi Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia Surabaya,

Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta,

J. Andy Hartanto , 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis ( Kepemilikan Tanah )*, LaksBang Justitia: Surabaya, 2015.

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,

Salim HS dan Erlies SN, 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,

Waskito, Arnowo Hadi. *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan), Media Adji Internasional*. Jakarta, 2015

### Jurnal

Famaldiana Mayanti Lisa, *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima)*, Jurnal IUS (Hukum yang Berkeadilan), Vol. 4 No.3, 2016