



## Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Jual Beli Tanah

Iga Gangga Santi Dewi ✉

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

### Info Artikel

*Sejarah Artikel:*  
Diterima April 2010  
Disetujui Mei 2010  
Dipublikasikan Juli 2010

*Keywords:*

Head;  
PPAT;  
Sell Buy Land.

### Abstrak

Camat selaku PPAT dan sebagai kepala wilayah banyak berperan untuk menanggulangi jual beli tanah di bawah tangan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan mengerti tentang masalah-masalah yang berhubungan dengan peran Camat selaku PPAT dalam jual beli tanah dan dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah yang dilakukan atau secara dibawah tangan di Kabupaten Jepara. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga non doktinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam melakukan transaksi tanah menghadirkan kepala desa untuk menjadi saksi, karena tanah-tanah yang belum bersertifikat/masih Petuk D atau berupa Buku C harus dibuktikan oleh kepala desa dengan pengecekan data di kelurahan. Sementara itu, dalam membuat akta jual beli yaitu dengan memproses semua data dengan mengolah peralihan hak atas tanah, kemudian mendaftarkan ke kantor pertanahan dalam waktu 7 hari sejak akta jual beli ditandatangani. Apabila ada warga yang melaporkan bahwa tanahnya sudah dijual tanpa lewat PPAT, Camat akan menyarankan agar segera di balik nama lewat PPAT

### Abstract

*Camat as PPAT has much a role as head of the region to tackle the sale and purchase of land in the hands. The study was conducted to determine and understand the problems associated with the role as Head PPAT in the sale and purchase of land and in preventing the sale and purchase of land taken or are under arms in the district of Jepara. The method used is a juridical approach to empirical, that is by doing research on a reciprocal basis between the law of the non-empirical doktinal in the review of the rules of law in society. The results shows that in the land transaction brings the village to witness, because the lands have not been certified / still Petuk D or a C book must be proved by the village head with a data-checking in kelurahan; makes deed of sale is to process all the data by processing the transfer of land rights, then register the land office within 7 days of the deed of sale is signed. If there are residents who reported that the land had been sold without passing PPAT, the subdistrict would suggest that immediately behind the name by PPAT*

✉Alamat korespondensi:

Jl. Imam Barjo, Semarang, Jawa Tengah Indonesia  
E-mail: [igasantidewi@yahoo.com](mailto:igasantidewi@yahoo.com)

© 2010 Universitas Negeri Semarang  
ISSN 1907-8919

## 1. Pendahuluan

Bidang pertanahan sangat berperan bagi kehidupan penduduk Indonesia, untuk itu diperlukan status hukum, dan kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA Ayat (1), yaitu bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Di samping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan bahwa: "Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (Chomzan, 2004; Chulaemi, 1993).

Menurut Boedi Harsono (2003), alat pembuktian yang diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Di dalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah disempurnakan

dalam Pasal 63 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, praktik pendaftaran jual beli hak atas tanah di Kabupaten Jepara menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat bahwa masyarakat masih belum melaksanakan pendaftaran jual beli hak atas tanah yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (Brahmana, Menggala, dan Basri, 2002; Sudarmo, 2000).

Masyarakat masih sangat sedikit yang melakukan pendaftaran hak kepemilikan atas tanahnya, disebabkan oleh adanya budaya masyarakat setempat yang dalam hal praktik jual beli hak atas tanah, masih dilakukan dibawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Begitu sangat berartinya sertifikat hak atas tanah bagi pemiliknya, maka peran PPAT disini sangat penting. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Pasal 5 Ayat (3) huruf a menyatakan bahwa: "Karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara, maka di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat sementara" (Rokhmat, 2005; Sursino, 2006).

Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui peran Camat sebagai PPAT, khususnya dalam jual-beli tanah dan upaya yang dilakukan dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan di Kabupaten Jepara.

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Yuridis-Normatif, yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga non doktinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat (Soemitro, 1994; Soerjono, 1986). Pendekatan yuridis, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan hukum yang mempunyai korelasi dengan Peran Camat selaku PPAT dalam pendaftaran jual beli tanah dan dalam menanggulangi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan di Kabupaten Jepara.

Sedangkan pendekatan empiris, yaitu upaya kritis untuk menjawab permasalahan dengan mengkajinya tidak semata-mata dari sisi norma hukum yang mengatur mengenai pendaftaran jual beli tanah, akan tetapi juga *perilaku* dari masyarakat adat di Kabupaten Jepara. Responden dalam penelitian adalah: Pegawai Negeri di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dalam hal ini adalah Kepala Seksi Pendaftaran dan Jual beli hak atas tanah, 3 (tiga) orang Camat selaku PPAT di Kabupaten Jepara, yaitu Camat Nalumsari, Camat Mayong, dan Camat Kedung serta 15 (lima belas) orang yang melakukan jual beli tanah di Kabupaten Jepara.

### 3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### a. Peran Camat Selaku PPAT

Berdasarkan bentuk topografi Kabupaten Jepara yang terbagi menjadi 2 bagian wilayah, yaitu berupa dataran rendah dan sebagian pegunungan, sebagian besar mata pencaharian penduduk adalah sebagai petani dan penggarap sawah. Kemudian urutan berikutnya adalah pedagang, nelayan, pegawai negeri, guru, tukang kayu, tukang batu, pensiunan, tukang jahit dan lain sebagainya (Iga, 2006; Harsono, 1995; Budiono, 2006).

Kabupaten Jepara memiliki wilayah seluas 77.449.6745 Ha yang terdiri dari, Tanah kering seluas 54.6373.4747 Ha, dan berupa Tanah basah seluas 23.4657.7858 Ha. Kabupaten Jepara memiliki jumlah penduduk 1.390.600 jiwa pada tahun 2008, yang tersebar di 12 (dua belas) Kecamatan di wilayah Kabupaten Jepara. Adapun jumlah desanya adalah 299 desa, dengan jumlah kelurahan sebanyak 30. Sebagaimana seharusnya masing-masing Kecamatan memiliki data statistik status tanah, akan tetapi tidak dapat penulis sampaikan karena baik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara maupun dari 3 (tiga) Kecamatan yang dijadikan sampel di Kabupaten Jepara belum memiliki data tanah yang lengkap.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mempunyai kendala dalam melakukan pendataan, karena wilayah cakupannya

terlalu luas sehingga proses pendataan terhambat dan sampai penelitian ini dibuat sedang diusahakan realisasinya. Adapun kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Jepara dalam mendata tanah, adalah setiap pemohon yang meminta surat keterangan dari Kecamatan untuk pensertifikatan tanah dan setelah selesai mendapatkan persetujuan dari kantor pertanahan, pemohon tersebut tidak melaporkan kembali kepada kantor Kecamatan, sehingga untuk memperoleh data yang lengkap akan sangat sulit, sehingga perkiraan data yang terkait dengan Kantor Kecamatan hanya dapat diperkirakan sekitar 45 % tanah yang berada di wilayah Kabupaten Jepara telah disertipikatkan.

Di kabupaten Jepara, dapat diketahui peran Camat selaku PPAT dalam jual beli tanah di Kabupaten Jepara, Camat selaku PPAT mempunyai Peran menjadi Pejabat Sementara dalam pembuatan akta tanah dengan daerah jabatan Kecamatan dari masing-masing wilayah karena jabatannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ditunjuknya Camat selaku PPAT di Kabupaten Jepara, karena formasi PPAT di wilayah tersebut belum memenuhi untuk kepentingan pelayanan masyarakat.

Camat yang merangkap PPAT secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tetapi untuk menghindarkan terjadinya pelanggaran maka wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Camat dengan wilayah jabatan sebagai PPAT. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan, Camat selaku PPAT tersebut tetap berhak untuk membuat Akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT, dan sebagai Camat selaku PPAT wajib menjaga agar pembuatan akta PPAT tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kedudukan Camat yang menjabat sebagai PPAT dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT sejak 6 (enam) bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Menurut Partemuan Pohan (1996), tujuan pengawasan dan

pembinaan Camat sebagai PPAT (Camat/PPAT) adalah dipertahankannya keluhuran martabat atau tugas jabatan Camat demi kepentingan masyarakat sebagai pemakai jasa Camat selaku PPAT dan demi integritas jabatan sebagai suatu jabatan kepercayaan serta pada akhirnya juga demi ketertiban hukum di masyarakat.

Pada dasarnya Camat sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah bertugas mengesahkan isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, yaitu bagi Camat dan PPAT berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Camat/PPAT mempunyai tugas, wewenang, hak dan kewajiban yang sama dengan PPAT. Kekuatan hukum akta tanah yang dibuat di hadapan Camat selaku PPAT mempunyai kekuatan hukum yang sama sebagai akta otentik (Boediono, 2008; 2001; 2007).

Tidak semua Camat otomatis menjadi PPAT karena Camat yang pindah tugas ke wilayah lain berhenti sebagai PPAT dan penggantinya tidak otomatis menjadi PPAT dan kepada keduanya tidak ada wewenang untuk membuat akta tanah. Camat selaku PPAT dalam proses pembuatan akta tanah harus berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran Camat sangat penting untuk menunjang tugasnya dalam pendaftaran tanah pada umumnya dan dalam hal pembuatan akta tanah pada khususnya, yaitu : 1) Peran Camat selain menjabat sebagai PPAT, Camat juga menjadi kepala wilayah yang berhadapan langsung dengan masyarakat, sehingga Camat dapat memahami dengan baik masyarakat dan daerahnya. Ia dapat mengetahui permasalahan pertanahan dan status hak atas tanah yang ada di daerahnya,

hal ini akan memudahkan Camat dalam tugasnya sebagai PPAT. 2) Peran Camat selaku PPAT dalam pemindahan hak atas tanah, yaitu Camat selaku kepala wilayah ia turut menandatangani surat keterangan mengenai tanah yang belum bersertifikat dan tugas-tugas lain di bidang agraria yang terkait dengan jabatannya sebagai kepala wilayah.

Peran Camat selaku PPAT dalam pendaftaran mengenai jual beli tanah adalah dengan cara memberikan informasi yang benar serta menjelaskan arti pentingnya tanah untuk didaftarkan karena akan diperoleh sertifikat bagi pemiliknya, yaitu pada saat para pihak (penjual dan pembeli/kuasa mereka masing-masing) menghadap Camat selaku PPAT untuk meminta dibuatkan akta jual beli. Jika hal demikian senantiasa dijalankan oleh pejabat pembuat akta tanah, niscaya akan sangat membantu kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

#### **b. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Jepara akan dilihat melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu. Angket pertanyaan tersebut disebar dan diperoleh data pada Tabel 1.

Berdasarkan Tabel 1 di atas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami tata cara pendaftaran hak. Hal ini terlihat sebanyak 4 responden atau sebesar 40% tidak mengetahui tata cara pendaftaran, sedangkan yang mengetahui tata cara pendaftaran hanya 6 responden atau sebesar 60% responden. Kemudian untuk mengetahui yang telah/ belum melaksanakan pendaftaran atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor

**Tabel 1.** Pengetahuan Responden Terhadap Pendaftaran Tanah

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Mengetahui	4	40%
2	Tidak mengetahui	6	60%
	Jumlah	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

**Tabel 2.** Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli-Tanah Menurut Hukum Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

No	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1	Yang melaksanakan	4	40%
2	Yang tidak melaksanakan	6	60%
	Jumlah	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

24 Tahun 1997 dapat dilihat pada Tabel 2.

Berdasarkan Tabel 2 dapat diketahui sebanyak 4 responden atau sebesar 40% responden yang melaksanakan pendaftaran menurut hukum adat, sedangkan 6 responden atau 60% responden tidak melaksanakan kewajibannya dalam pendaftaran jual beli yang telah dilakukan menurut hukum adat, maka surat tanda bukti kepemilikan masih atas nama penjual. Mereka mengetahui bahwa tanah mereka harus didaftarkan pada waktu mereka melaksanakan jual beli tanah hak mereka yang dilakukan di hadapan Camat selaku PPAT yaitu dari penjelasan Camat selaku PPAT tersebut. Oleh karena mereka melaksanakan transaksi jual beli di hadapan Camat selaku PPAT maka mereka bersedia mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara lewat Camat tersebut. Hal ini juga dikarenakan mereka merasakan manfaat dan pentingnya sertifikat bagi diri sendiri dan anak cucunya terhadap pihak lain apabila ada permasalahan di kemudian hari, karena sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Maksudnya dengan mempunyai sertifikat, dapat diketahui adanya, a) Kepastian hak atas tanahnya, b) Kepastian subyek hak atas tanahnya, c) Kepastian obyek hak atas tanahnya. Alasan yang dikemukakan oleh responden yang melakukan jual beli tanah di hadapan Camat selaku PPAT akan tetapi tidak didaftarkan dilihat pada Tabel 3.

Berdasarkan Tabel 3 dapat dikemukakan alasan-alasan responden yang belum melaksanakan pendaftaran menurut hukum adat atas tanahnya yakni 5 responden tidak mendaftarkan dengan alasan karena tidak mampu membiayai pendaftaran tersebut meskipun sudah melaksanakan jual beli dan mempunyai akta jual beli Camat selaku PPAT dan mereka menunda waktu pendaftaran tersebut untuk menyiapkan biaya pendaftaran selanjutnya. Karena ketidakmampuan ekonomi tersebut membuat mereka beranggapan bahwa biaya pendaftaran yang sesuai dengan peraturan yang berlaku bagi mereka sangat mahal. Apalagi bila mereka dalam melaksanakan pendaftaran atas tanah tersebut tidak dilakukan sendiri tetapi melalui perantara orang lain, berarti mereka harus memberi uang jasa terhadap orang tersebut.

### c. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) Camat di Kabupaten Jepara yaitu dapat disimpulkan bahwa proses pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di hadapan Camat selaku PPAT, secara garis besarnya terdiri dari dua tahapan, yaitu Tahapan persiapan dalam pembuatan akta jual beli tanah dan tahap pendaftaran (Sri, 2002; Widjatmoko, 2006; Nawawi, 2006).

*Pertama*, tahap persiapan dalam pembuatan akta jual beli tanah. Dalam

**Tabel 3.** Alasan Responden Tidak Mendaftarkan

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase
1	Biaya/Ekonomi	5	50%
2	Jangka waktu tak terbatas	4	40%
3	Tidak ada sanksi	1	10%
	Jumlah	10	100%

Sumber: Hasil penelitian lapangan yang diolah.

hal ini Camat selaku PPAT melakukan pemeriksaan terhadap semua dokumen yang menjadi syarat dalam pembuatan akta jual beli, kewenangan para pihak yang akan melakukan jual beli serta hal-hal lain yang dipandang perlu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu: (a). Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi sebagai syarat yang harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli, yaitu :Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pihak penjual dan pihak pembeli, KTP asli harus ditunjukkan kepada Camat selaku PPAT selama proses pembuatan akta jual beli tanah, Sertifikat asli tanah yang akan dijual, Tanda bukti lunas PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) untuk tahun sebelumnya dan Surat kuasa dari penjual/pembeli apabila tidak bisa hadir dalam proses pembuatan akta jual beli, hal ini dikuasakan kepada pihak ketiga/suami atau istrinya; (b). Pembeli yang sudah memiliki 5 (lima) sertifikat tanah, tidak diperbolehkan membeli tanah karena untuk pemerataan; (c). Tanah yang menjadi objek perjanjian bukan merupakan tanah sengketa; (d). Pihak-pihak yang harus hadir di dalam pembuatan akta jual beli tanah, adalah: Pihak pembeli (penerima hak atas tanah/kuasanya), Pihak penjual (pemilik tanah/kuasanya), 2(dua) orang saksi dan Camat/PPAT.

*Kedua*, tahap pendaftaran. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari jual beli menurut hukum adat di Kabupaten Jepara tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, pemohon yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan. Untuk pendaftaran jual beli tanah yang sudah bersertipikat syarat-syaratnya adalah sebagai berikut : (a). Sertifikat asli tanah yang bersangkutan; (b). Bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa; (d). Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran; (e). Surat kuasa (kalau penjual diwakili oleh seorang kuasa); (e). Izin mendirikan bangunan (kalau ada bangunan yang ikut dijual); (f). Melampirkan foto kopi KTP pembeli dan penjual yang dilegalisasi oleh Camat setempat; (g). Akta jual beli yang dibuat di hadapan Camat selaku PPAT.

Untuk jual beli tanah yang belum bersertifikat maka syaratnya adalah : (a). Akta jual beli dari Camat selaku PPAT; (b). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan yang menyatakan antara lain tanah sebagai berikut belum bersertifikat. Bila tanah tersebut di luar kota SKPT diganti pernyataan tanah belum bersertifikat yang dikuatkan kepala desa dan pemerintahan desa; (c). Surat bukti hak tanah itu; (d). Surat keterangan kepala desa dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah; (e). Surat tanda biaya pendaftaran pendaftaran tanah (Burhan, 2002; Warsini, 2008; Koeswahyono, 2008).

Setelah syarat-syarat oleh pemohon dipenuhi serta pemohon membayar biaya administrasi pendaftaran dan biaya ukur bila belum bersertipikat, kepadanya diberikan kuitansi pembayaran dari kantor pertanahan dan SKPT bila belum bersertipikat. Selanjutnya pembeli dan penjual bersama-sama dengan saksi yaitu kepala desa /lurah dan seorang dari pemerintahan desa menghadap Camat selaku PPAT setempat dengan membawa surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli yang dibuat oleh Camat yang bertindak selaku Camat selaku PPAT dibuat rangkap empat yaitu : (a). Lembar pertama yang asli untuk disimpan di Camat selaku PPAT; (b). Lembar kedua dikirim ke kantor pertanahan setempat; (c). Lembar ketiga dan keempat diberikan kepada pemohon atau yang berkepentingan.

Pada dasarnya pihak yang dibebani membayar biaya pembuatan akta jual beli tanah di Kabupaten Jepara adalah pihak pembeli, namun dapat pula pembayaran biaya pembuatan akta dibebankan kepada kedua belah pihak atas dasar kesepakatan bersama. Akta jual beli, sertifikat atau SKPT dan berkas lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta segera dikirim ke kantor pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk dibukukan dalam daftar buku tanah dan dicatat pada sertifikatnya atas nama pemilik baru kepadanya diberikan sertifikat tanda bukti hak. Akta jual beli beserta berkas lainnya dapat pula dibawa sendiri oleh yang bersangkutan ke kantor pertanahan cq seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, hal ini

dimaksudkan agar orang tersebut mengetahui proses pendaftaran tanah.

Jika terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat maka penjual diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu. Setelah diperoleh sertifikat atas nama penjual, pembeli dapat mendaftarkan tanahnya kepada kantor pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Jadi pendaftaran atas tanah bersertifikat yang terjadi karena jual beli prosesnya lebih lama sebab sebelumnya harus diadakan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut di kantor kepala desa / lurah dan kantor pertanahan atas pengukuran bidang tanah tersebut (Dimiyati, 1999; Wiranata, 2006; Silviana, 2007; Burhaan, 2002).

Berdasarkan hasil penelitian penulis mengenai prosedur pendaftaran jual beli tanah yang belum bersertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara secara garis besarnya adalah : 1) Baik penjual maupun pembeli sebelum terjadinya jual beli harus bermusyawarah untuk mendapatkan kata sepakat baik mengenai harganya maupun segala biaya yang timbul dalam pengurusan surat-surat serta mengenai luas tanah yang akan di jual. 2) Pemeriksaan surat-surat. Untuk lebih jelasnya jual beli itu harus memperhatikan surat-suratnya, tanah itu ada sertifikatnya atau tidak. Kalau tanah itu belum bersertifikat, diperlukan kohir atau petok. Kohir atau petok adalah suatu surat ketetapan pajak, dan bukan hak atas tanah, tetapi petok ini dapat dipakai sebagai tanda bukti. Kalau tanah itu adalah tanah adat diperlukan surat-surat seperti surat keterangan lurah atau kepala desa yang dibuat oleh Camat serta isinya menyatakan bahwa tanah tersebut memang milik penjual dan menyatakan tentang letak tanah, batas-batasnya, tanah pertanian atau perumahan serta tidaklah dalam keadaan sengketa. Di samping itu harus diperhatikan surat dari kantor pertanahan kabupaten yaitu surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang menegaskan bahwa tanah tersebut belum dibukukan, jadi belum bersertifikat. Surat lain yang dipandang perlu adalah segel-

segel lama, surat keterangan riwayat tanah, atau surat dari IPEDA dan surat penugasan konversi.

Apabila tanah yang dijual itu sudah bersertifikat atau sudah dibukukan, tidak ada suatu masalah yang menjadi perhatian karena hal-hal yang diperlukan sudahlah jelas. Namun dalam hal ini perlu saksi-saksi yang dapat diambil dari orang lain yang dikehendakinya. Kalau pejabat merasa ragu tentang kewenangan orang-orang melakukan jual beli tersebut, maka pejabat dapat memanggil kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk memberikan penegasan.

Sesudah persyaratan jual beli itu dianggap memadai, diperlukan pembuatan akta, yang disebut sebagai akta jual beli. Cara untuk mendapatkan akte ini adalah pertamanya harus ada surat keterangan dari kepala desa yang ditandatangani oleh Camat dan sudah ada surat keterangan pendaftaran tanah. Selanjutnya pembeli membawa surat-surat tersebut ke kantor seksi pendaftaran tanah untuk membayar biaya pendaftaran (uang muka).

Setelah mendapatkan kuitansi pembayaran, pembeli dan penjual kembali kepada Camat selaku PPAT. Di hadapan Camat selaku PPAT penjual dan pembeli menandatangani akte jual beli tersebut dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta pejabat tersebut. Harga tanah dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akta jual beli. Apabila pembayaran itu dilakukan sebelum di hadapan pada Camat selaku PPAT, pejabat tersebut menyatakan harga tanah yang sesuai dengan akta telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan penjual telah menerima harga tanah tersebut (Yosansah, 2009; Kalo, 2005).

Pernyataan tersebut sangat diperlukan, karena dalam akta ditulis bahwa uang pembelian telah dibayar lunas sehingga akte juga berarti sebagai tanda terima yang sah. Akta jual beli tanah itu ada yang 2 (dua) lembar dan ada yang 3 (tiga) lembar. Yang 2 (dua) lembar dipergunakan 1 (satu) lembar untuk arsip pejabat dan 1 (satu) lembar lagi dikirim ke sub direktorat agraria.

Kemudian yang 3 (tiga) lembar

diperuntukkan yaitu 2 (dua) lembar untuk pembeli dan penjual dan 1 (satu) lembar lagi untuk keperluan permohonan izin balik nama. Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli menurut hukum adat adalah disebabkan oleh dua faktor, yaitu faktor ekonomi dan faktor hukum.

Adapun faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat apabila melakukan jual beli di hadapan Camat selaku PPAT, tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis. Sedangkan faktor hukumnya adalah persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Namun apabila ditelusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto (1998), bahwa ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum, yaitu : a) Faktor hukum (undang-undang); b) Faktor penegak hukum; c) Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksanaan hukum; d) Faktor masyarakat; e) Faktor kebudayaan. Dengan mengacu kepada pendapat tersebut di masyarakat kabupaten Karanganyar Kabupaten Jepara faktor yang lebih dominan adalah faktor yang ke-4 (faktor masyarakat) dan faktor ke-5 (faktor kebudayaan).

Selain faktor tersebut disebabkan pula oleh faktor hukum yang dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu khususnya pengetahuan tentang pendaftaran atas tanah menurut hukum adat seimbang, dalam arti antara yang mengetahui dengan yang tidak mengetahui adalah sama. Hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen. Hal lain juga disebabkan oleh budaya hukum serta adat istiadat setempat yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang menurut hukum adat mengenai pendaftaran. Adapun hal yang perlu diketahui hukum yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Adjie, 2007; Rokhmat, 2005; Chomzah, 2004; Chulaemi, 1993).

Pelaksanaan pendaftaran atas tanah

menurut hukum adat di Kabupaten Jepara dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang timbul dalam praktiknya. Walaupun hambatan yang timbul tidak berat, namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya.

#### **d. Hambatan - Hambatan Dalam Pendaftaran Tanah**

Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Jepara, antara lain : 1) Kurangnya peralatan teknis; 2) Pada waktu petugas pengukur datang ke lokasi tanah yang akan diukur, pemilik tanah belum memberikan tanda/tanda batas tidak jelas sehingga tidak jarang petugas mengalami kesulitan dalam menentukan batas-batas tanah yang akan diukur secara pasti; 3) Lokasi tanah yang akan diukur terletak di daerah pedesaan, misalkan pegunungan (jauh dari kantor pertanahan) sehingga memerlukan waktu lebih lama untuk memberitahukan kepada pemohon maupun desa ; 4) Permohonan tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sehingga permohonan yang seharusnya saat itu bisa didaftarkan terpaksa ditangguhkan ; 5) Kurangnya penerangan atau informasi yang diberikan oleh pihak kantor pertanahan kepada masyarakat, terutama di daerah yang jauh dari jangkauan kantor pertanahan.

Adapun hambatan-hambatan yang timbul dari masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran jual beli tanah menurut hukum adat di Kabupaten Jepara sebagai berikut : Pertama, Masyarakat Kabupaten Jepara terutama di daerah pedesaan berkeyakinan bahwa petuk/letter C dan D sebagai alat bukti pemilik yang sah dan cukup dijamin oleh hukum dan undang-undang, sehingga kadang jual beli cukup di bawah tangan. Kedua, Masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan terlalu mahal. Karena untuk mendaftarkannya, mereka dikenakan biaya resmi dan biaya tidak resmi. Adanya biaya-biaya tersebut oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak punya uang

banyak. Ketiga, Karena tanah yang dimiliki tidak luas dan harganya murah sehingga biaya pendaftaran tidak sebanding dengan nilai harga tanah yang dimiliki. Hal ini mendorong mereka untuk tidak mendaftarkan. Keempat, Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat umum sehingga tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dirasakan masih sangat kurang. Kelima, Bagi daerah yang sulit dijangkau, mereka tidak tahu tentang syarat, prosedur dan biaya pendaftaran tanah. Keenam, Adanya anggapan bahwa karena proses pendaftaran tanah terlalu lama di samping itu prosedurnya berbelit-belit sehingga mereka enggan mendaftarkan tanah miliknya.

Sedangkan hambatan-hambatan di Kecamatan Mayong dan Kecamatan Nalumsari dalam proses pendaftaran jual beli tanah yaitu: masalah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penjual banyak yang menyimpan sembarangan, sedangkan proses untuk meminta bukti lunas pembayaran di kantor pajak membutuhkan waktu yang lama. Dari data yang telah penulis peroleh, baik data penelitian maupun data yang penulis peroleh dari kepustakaan terlihat bahwa saat beralihnya hak atas tanah dalam jual beli tanah adalah terjadi pada saat dibuatnya akta jual beli oleh Camat selaku PPAT.

Hal tersebut diungkapkan juga oleh Rasidi (Camat Mayong selaku PPAT Kabupaten Jepara), bahwa hak dan kewajiban terhadap tanah (dalam jual beli tanah) sudah beralih dari penjual pada pembeli pada saat dibuatnya akta jual beli oleh Camat selaku PPAT. Menurut penulis pendapat ini sangat tepat, karena pengertian tunai/kontan dalam jual beli menurut hukum adat yang dijadikan dasar oleh UUPA (Pasal 5 UUPA) mempunyai pengertian bahwa uang pembayaran harga tanah diserahkan pembeli kepada penjual, dalam hal ini menurut UUPA terjadi di muka Camat selaku PPAT.

Sedangkan mengenai pendaftaran tanah seperti disampaikan oleh Bapak Ngadiman (Staf Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara) sebenarnya hanya merupakan syarat administrasi sebagai

bukti bahwa hak atas tanah tersebut berada pada seseorang yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut. Menurut pendapat penulis pernyataan tersebut sudah tepat karena peristiwa yang terpenting dalam jual beli tanah yaitu menurut hukum adat terhadap tanah tersebut, sebenarnya sudah selesai yaitu sejak dibuatnya akta Camat selaku PPAT. Sedangkan pendaftaran tanah sebenarnya hanya untuk mempertegas saja bahwa hak atas tanah tersebut sudah beralih sehingga perlu dicatat/didaftarkan.

Hal ini sebagaimana dikatakan juga oleh Boedi Harsono (2008; 2001) bahwa pendaftaran tanah pada kantor pertanahan bukanlah merupakan syarat konstitutif bagi terjadinya kepemilikan hak atas tanah, tetapi berfungsi untuk memperkuat dan memperluas kekuatan pembuktiannya terutama terhadap pihak ketiga. Sistem tersebut sangat berbeda jika dibandingkan dengan Hukum Pertanahan Barat, pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi terjadinya peralihan hak atas tanah.

Menurut hukum perdata, hak atas tanah belum beralih dari penjual pada pembeli sebelum adanya penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) yang dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata. Berdasarkan pendapat dari beberapa sarjana dapat diketahui bahwa tujuan pendaftaran tanah pada pokoknya adalah untuk menciptakan adanya kepastian hukum yang menyangkut bidang keagrariaan khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah.

Berdasarkan hasil penelitian penulis pada masyarakat Kabupaten Jepara dan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara usaha-usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum di Kabupaten Jepara antara lain : *Pertama*, Menambah peralatan teknis di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam rangka menambah kapasitas pemberian sertifikat serta meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana diharapkan. *Kedua*, Memberikan ceramah/penyuluhan kepada seluruh Camat yang ada di Kabupaten Jepara dan selanjutnya menginstruksikan

kepada Camat untuk memberikan ceramah kepada kepala desa yang membawahi wilayah kerjanya agar disampaikan kepada masyarakat setempat guna meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah. *Ketiga*, Secara rutin diadakan penyuluhan tentang prosedur, syarat pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat yang kurang informasi tentang pendaftaran tanah. *Keempat*, Pihak kantor Kecamatan setempat menginstruksikan kepada Kepala Desa agar setiap ada pertemuan disinggung masalah arti penting dan tujuan pendaftaran tanah. *Kelima*, Kantor pertanahan telah memberikan kebijaksanaan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadarannya akan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah. *Keenam*, Meningkatkan sumber daya manusia untuk para aparat/petugas di kantor pertanahan.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka, peran Camat/ PPAT dalam upayanya menanggulangi terjadinya jual beli tanah secara dibawah tangan di Kabupaten Jepara antara lain, masih ada persepsi dalam masyarakat di Kabupaten Jepara bahwa jual beli cukup dilakukan di bawah tangan dengan ketahu kepala desa atau perangkat desa saja. Bahwasanya selama ini yang berkembang dan terjadi di masyarakat, peralihan hak atas tanah (dalam hal ini jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat) dianggap cukup kuat sebagai bukti bahwa jual beli telah terjadi. Selain itu sebagian masyarakat di Kabupaten Jepara belum memahami prosedur peralihan hak atas tanah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan Peran seorang Camat sebagai pejabat pembuat akta tanah.

Sehingga berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Kabupaten Jepara dapat diambil kesimpulan bahwa Peran Camat selaku PPAT dalam pendaftaran jual beli tanah adalah sebagai berikut, *Pertama*, Sering menyarankan kepada warga agar tanahnya (khususnya bagi tanah yang belum bersertifikat) agar segera didaftarkan/disertifikatkan, karena sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan bisa dijamin apabila membutuhkan dana.

*Kedua*, Menghadirkan kepala desa untuk menjadi saksi, karena tanah-tanah yang belum bersertifikat/masih Petuk D atau berupa Buku C harus dibuktikan oleh kepala desa dengan dengan pengecekan data di kelurahan. *Ketiga*, Membuat akta jual beli yaitu dengan memproses semua data dengan mengolah peralihan hak atas tanah, kemudian mendaftarkan ke kantor pertanahan dalam waktu 7 hari sejak akta jual beli ditandatangani. *Keempat*, apabila ada warga yang melaporkan bahwa tanahnya sudah dijual tanpa lewat PPAT, Camat akan menyarankan agar segera di balik nama lewat PPAT.

#### 4. Simpulan

Peran Camat dalam penyertifikasian amatlah strategis karena mereka secara struktural mempunyai wilayah dan bawahan. Perangkat desa itu selalu dimintai jasa oleh masyarakat untuk mengurus penyertifikatan tanah warga dan laporan dari Camat selaku PPAT akan digunakan untuk pemuktakhiran data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pemasukan PBB itu akan meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Peran Camat selaku PPAT dan sebagai kepala wilayah Kecamatan sangat dibutuhkan untuk mengatasi jual beli tanah yang dilakukan bukan di hadapan pejabat yang berwenang atau PPAT. Camat sebagai pemimpin masyarakat, kepala administratif tentu mempunyai kedekatan dengan masyarakat untuk memberikan penyuluhan pentingnya peralihan hak atas tanah dibuat dengan akta PPAT dan berwenang mendaftarkan ke kantor pertanahan agar tercipta kepastian hukum bagi masyarakat. Sosialisasi secara terprogram dan terus-menerus tentang catur tertib pertanahan kepada masyarakat dan perangkat kelurahan, dapat kiranya menanggulangi jual beli tanah hak milik yang dilakukan di bawah tangan atau dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang. Peran Camat selaku PPAT dalam menanggulangi Jual Beli menurut hukum adat/ dibawah tangan di Kabupaten Jepara, antara lain sebagai berikut, a) Dengan bantuan aparat desa (lurah, bayan, carik dan RT/RW) mengadakan sosialisasi kepada

warga agar mendaftarkan/ menyertifikatkan tanahnya dengan memberikan pengertian akan kerugiannya apabila jual beli hanya dilakukan di bawah tangan. b) Memberikan contoh secara langsung apabila ada peralihan hak dengan datang ke kelurahan untuk memberikan penyuluhan pada warga agar mereka mengetahui secara langsung manajemen pelayanan dari Kecamatan. Sehingga peran Camat sebagai kepala wilayah untuk menanggulangi jual beli tanah adat secara di bawah tangan sangat besar, selain memberikan penyuluhan mengenai arti penting akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah dan kepastian hukum yang kuat dengan didaftarkan hak atas tanah di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat. Camat juga memberikan peringatan bagi para kepala desa di wilayahnya untuk tidak membuat atau mengesahkan dengan menjadi saksi dalam surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan.

## Daftar Pustaka

- Brahmana, A. dkk. 2002. *Reformasi Pertanahan*. Mandar Maju. Bandung.
- Chulaemi, A. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*. FH Undip. Semarang.
- Chomzah, A.A. 2004. *Hukum Pertanahan Indonesia Jilid 2*. Prestasi Pustakaraya. Jakarta.
- Harsono, B. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- Sudarmo, H.S. 2000. *Masalah Tanah di Indonesia*. PT. Bhatara, Jakarta.
- Soerjono, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta.
- Soemitro, R. H. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia. Jakarta.
- Rokhmat, A. 2006. Konsep dan Asas Hukum Tanah Dalam Islam. *Jurnal Ilmu Hukum* 16(3).
- Adjie, H. 2007. Telaah ulang : Kewenangan PPAT untuk membuat Akta, bukan mengisi blanko/Formulir Akta. *Jurnal Renvoi* 4(3.44).
- Sursino, B.E. 2006. Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Timbul. *Jurnal Hukum* 16(3).
- Budiono, H. 2006. Perwakilan, Kuasa dan Pemberi Kuasa. *Jurnal Renvoi* 4(6.42).
- Harsono, B. 1995. *Tugas dan Kedudukan PPAT*. Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia. No. 6, edisi Desember 1995.
- Iga G.S. D. 2006. Peranan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Lain Yang Berkaitan Dengan Perjanjian Kredit Perumahan. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 35(4).
- Muntaqo, F. 2006. Aspek-Aspek Hukum Penelantaran Tanah di Propinsi Sumatera Selatan (Studi di Kota Palembang dan Kabupaten Ogan Komering Ulu). *Jurnal Hukum* 16(3).
- Sumarja, F.X. 2004. Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya di Kabupaten Lampung Utara dan Tulang Bawang. *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum Justisia* 12(2).
- Warsito, H. 2006. Studi Terhadap Politik Hukum Agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum* 16(3).
- Boediono, H. 2008. Peranan PPAT Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sekarang ini dan Kemungkinannya Dalam Sistem Publikasi Positif yang Akan Datang. *Jurnal Hukum* 1(1).
- Boediono, H. 2001. PPAT : Sejarah, Tugas dan Kewenangannya. *Jurnal Renvoi* 4(8.uu).
- Boediono. 2007. *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*. Majalah RENVOI, No. 8.44. IV. Jakarta. 3 Januari.
- Harsono, S. 1991. *Pokok-Pokok Kebijakan Bidang Pertanahan dalam Pembangunan Nasional*. Analisis CSIS, Tahun XX No. 2, Maret – April 1991.
- Wiranata, I.B.G. 2006 . Reorientasi Tanah Sebagai Obyek Investasi. *Jurnal Hukum* 16(3).
- Koeswahyono, I. 2008. Penyelesaian Persoalan Tanah Perkebunan Dalam Perspektif Socio Legal (Studi Pada Beberapa Perkebunan di Jawa Timur). *Jurnal Hukum & Pembangunan* 38(4).
- Dimiyati, K. 1999 . Transformasi Hukum Agraria : Antara Pluralisme dan Obsesi Politik. *Jurnal Ilmu Hukum* 2(1).
- Nawawi, M.A. 2006. Anatomi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Renvoi* 4(1.37)
- Warsini, N. 2008. Ganti Rugi Kepemilikan Hak Atas Tanah Masyarakat Kabupaten Sidoardjo Akibat Pencemaran Lingkungan Oleh PT. Lpaindo Brantas. *Jurnal Hukum & Pembangunan* 38(4).
- Burhan, R. 2002. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Milik Adat (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh). *Jurnal Ilmu hukum Kanun* 12(31)
- Silviana, A. 2007. Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Rangka Otonomi Daerah. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 36(2).
- Kalo, S. 2005. Reformasi Peraturan dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Bisnis* 24(1).
- Maruf, U. 2006. Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah.No.3Vol XVI, September 2006.
- Sri, W. "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum". Majalah Yuridika. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Volume 17 No. 2. Surabaya. Maret 2002.
- Widijatmoko, M.J. 2006. UUJN 30/ 2004 Adalah Kebutuhan Mendesak. *Jurnal Renvoi*4(1.37).
- Yosansah, M. 2009. Blangko (Lagi) Akta. *Jurnal Renvoi* 7(2.74).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah.  
(U.U.P.A).  
Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997, tentang Pendaftaran Tanah.