

**KAJIAN HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI
YANG DI BUAT OLEH KEPALA DESA¹
Oleh: Glendy Irvandi Dante²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah akta di bawah tangan bisa dijadikan dasar penerbitan sertifikat dan sejauhmana kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dibuat oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerdota. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari. 2. Bahwa kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memperoleh kekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatannya pembuktiannya tidak sekuat akta otentik yang dibuat atau dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan

dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertifikat hak atas tanah.

Kata kunci: Kajian Hukum, Akta Jual Beli, Kepala Desa

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kepala Desa merupakan seorang yang menjadi tokoh utama dalam tata pemerintahan desa dan merupakan seorang pemimpin formal yang berpengaruh dalam kehidupan masyarakat. Sebagai seorang pemimpin formal dalam pemerintahan tingkat desa. Kepala Desa memegang jabatannya atas pilihan masyarakat.³

Kepala Desa menjalankan hak, wewenang, dan kewajiban pimpinan pemerintahan desa diantaranya menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri dan merupakan penyelenggara dan penanggung jawab utama dibidang pemerintahan, pembangunan dan masyarakat dalam rangka penyelenggaraan urusan-urusan pemerintahan desa, pemerintahan umum termasuk pembinaan ketentraman dan ketertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menumbuhkan sertamengembangkan jiwa gotong royong masyarakat sebagai sendi utamapelaksanaan pemerintahan Desa.⁴

Kepala Desa mempunyai peran dan juga kedudukan yang sangat penting dalam Pemerintahan Desa. Ia merupakan pemimpin terhadap jalannya tata urusan pemerintahan yang ada di desa. Seorang Kepala Desa merupakan penyelenggara dan sekaligus sebagai penanggung jawab atas jalannya roda pemerintahan dan pembangunan di dalam wilayahnya. Di samping menjalankan urusan pemerintahan dan pembangunan, Kepala Desa juga mempunyai kewajiban lain yaitu menyelenggarakan urusan di bidang masyarakat membina ketentraman dan ketertiban masyarakatserta membina dan mengembangkan jiwa dan semangat gotong royongmasyarakat.⁵ Dengan berbagai kenyataan seperti di atas maka dapat dikatakan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Leonard S. Tindangan, SH, MH; Fritje Rumimpunu, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711543

³ Momon Soetisna Sendjaja dan Basan Syachran, *Pokok-Pokok Pemerintahan Di Daerah dan Pemerintah Desa*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 42

⁴*Ibid*, hal. 42

⁵*Ibid*, hal. 43

bahwa tugas dan kewajiban seorang Kepala Desa mempunyai ruang lingkup yang cukup luas. Sehingga masyarakat banyak mempercayakan berbagai pengurusan kepada kepala desanya, termasuk untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶ Dan sisi ini peranan kepala desa menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam proses peralihan hak atas tanah di pedesaan dalam konteks menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat atas transaksi tanah yang dilakukannya.

Tanah merupakan anugerah dan Tuhan Yang Maha Esa, yang memiliki arti penting dalam kehidupan umat manusia. Tanah di Indonesia dikuasai secara turun-temurun dalam konsep individualistik komunalistik religius. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat UUPA sebagai bentuk unifikasi hukum tanah nasional di Indonesia, lahir pada tanggal 24 September 1960 setelah 15 tahun Republik Indonesia Merdeka. Salah satu tujuan yang hendak dicapai ialah menuju kepastian hukum hak atas tanah dengan cara diselenggarakannya kegiatan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam perkembangan selanjutnya diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap pemeliharaan data fisik dan yuridis

terhadap suatu bidang tanah tertentu. Dalam hal ini jual beli merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang masuk dalam ruang lingkup pendaftaran tanah tersebut, karena jual beli tanah mengandung suatu akibat hukum yaitu terjadinya perubahan data yuridis tentang status kepemilikan tanah bahkan data fisik.

Bahwa bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti mengenai permasalahan yang berjudul : **“Kajian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Kepala Desa.”**

B. Perumusan Masalah

1. Apakah akta di bawah tangan bisa dijadikan dasar penerbitan sertifikat?
2. Sejauhmana kekuatan hukum surat keterangan tanah yang dibuat oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu unsur yang penting dan mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan demikian pula dengan penulisan Skripsi ini menggunakan metode kepustakaan yang bersifat yuridis normatif.⁷ Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan permasalahan penelitian.

PEMBAHASAN

A. Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Keberadaan surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik tetap diakui dalam peraturan-Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik dan dapat memiliki kekuatan pembuktian maka surat di bawah tangan tersebut harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian

⁶ Lihat Penjelasan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 13

yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon bersama Kepala Kelurahan atau Kepala Desa sebagai pihak yang dianggap mengetahui riwayat tanah pada Kelurahan atau desa tempat mereka menjabat. Namun demikian, surat di bawah tangan ini tidak bisa memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang sertifikat karena dalam kenyataannya di Pengadilan, para hakim memiliki interpretasi yang berbeda mengenai keabsahan surat di bawah tangan.

Untuk mengantisipasi munculnya masalah dalam penggunaan surat di bawah tangan sebagai dasar penerbitan sertifikat, maka dalam proses pembuatan surat tanah di bawah tangan, seluruh pihak yang terkait seharusnya mengutamakan ketelitian dan kecermatan serta kehati-hatian agar tidak menyebabkan ketidakpastian bagi para pemilik sertifikat ataupun pemilik tanah yang sebenarnya (jika ternyata sertifikat diterbitkan kepada pihak yang tidak berhak).

B. Kekuatan Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Kepala Desa Dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Pada prakteknya apabila seseorang atau warga masyarakat yang ingin menguasai suatu tanah, di masa lalu haruslah membuka hutan terlebih dahulu, dikarenakan hutan yang demikian luas dan tidak tergarap oleh siapapun maka seseorang bisa saja membuka hutan sesuai dengan keinginannya. Sedangkan pemerintah pada waktu itu membiarkan saja karena dianggap untuk kehidupan warga disekitarnya. Dengan dikeluarkannya UUPA maka dalam hal kebebasan membuka hutan diatur lebih lanjut dikarenakan kemajuan dan pembangunan makin menghendaki pembukaan hutan. Disamping belum tuntasnya pendaftaran tanah dan hak milik sehingga kadangkala terjadi berdempetan baik karena disengaja oleh masyarakat dan tidak diketahui oleh aparat pemerintah yang bertugas dibidang itu sehingga kejadian ini menimbulkan persengketaan yang bisa menghambat kegiatan pembangunan. Untuk mengatasi hal ini barulah terasa sekarang betapa pentingnya pendaftaran tanah dan memiliki hak-hak atas

tanah.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari kepala desa sebagai bukti awal sebelum bersertifikat.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,⁸ terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹

Surat Keterangan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan "SKT Kepala Desa" dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis.

Surat Keterangan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa berupa ijin tebas terbang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat Keterangan Tanah.

Kemudian penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak ke desa buktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh

⁸Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, Hal. 62

⁹Andi Sufiarma, *Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, <http://fijaji.blogspot.com/2016/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html>, terakhir diakses pada tanggal 17 Mei 2016

perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang disebut dengan surat keterangan ganti rugi. Hal ini terjadi setelah tahun 1970-an ke atas sehingga surat keterangan tanah yang terbit sebelum tahun 1970 tidaklah ada. Surat keterangan ganti rugi ini dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Desa, disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi.¹⁰

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang-undang pokok agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan Sertifikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan Sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa harganya lebih terjangkau.

Kekuatan hukum surat keterangan tanah kepala desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Pasal 7, dan Pasal 39 sebagaimana telah disebutkan pada Bab III di atas, dapat dipahami bahwa kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut:¹¹

Pasal 7 ayat (2), disebutkan bahwa : “Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.”

Berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang

menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa. Kewenangan Kepala Desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2), disebutkan bahwa:¹²

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuktanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan bunyi Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) dapat dipahami bahwa Kepala Desa berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak dengan yang bersangkutan yang menguasai bidang Tanah tersebut. Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pertanahan, surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran tanah dapat dikuatkan dengan surat pernyataan Kepala Desa.

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah,¹³ oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya Sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan Sertifikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Lihat Penjelasan Pasal 7 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹² Lihat Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2, PP No. 24 Tahun 1997

¹³ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, Hal. 241.

diketahui bahwa walaupun Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertifikat hak atas tanah. Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerduta. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Fungsi akta ada 2 yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya) dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.
2. Bahwa kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memperoleh kekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b

angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik yang dibuat atau dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertifikat hak atas tanah.

B. Saran

1. Perlu pembinaan dan sosialisasi secara terpadu dan terus menerus tentang pendaftaran tanah khususnya prosedur pelaksanaan jual beli tanah kepada masyarakat khususnya Kepala Desa beserta perangkatnya oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kecamatan untuk terciptanya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat dan meningkatkan pemahaman Kepala Desa dan perangkatnya tentang Hukum Pertanahan Nasional.
2. Masih terdapatnya bidang-bidang tanah yang telah berkali-kalidijual belikan secara bawah tangan, tidak mempunyai bukti kepemilikan tanah yang jelas, masih rendahnya pemahaman masyarakat akan peran PPAT dalam jual beli tanah, sehingga jual beli sering dilakukan hanya dihadapan kepala desa. Untuk mengatasi hal tersebut Camat baik selaku Kepala Pemerintahan di Kecamatan Tenganan maupun selaku PPAT sementara bersama BPN telah berupaya untuk melakukan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat, memberikan pelayanan administrasi di bidang pertanahan, pengadaan Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dan pengadaan Sertifikat Prona. Namun belum dapat

teralisasi dan berhasil secara maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1976.
- Al Rashid, Harun, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.
- Ardiwilaga, R. Anwar, *Pemerintahan Desa*, Tarate, Bandung, 1970.
- Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, Semarang, 1986.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Gautama, Sudargo dan Abdul Rahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, Cetakan Kedelapan, Bandung, 1980.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1983,
- Harsono, Boedi, UUPA, *Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Djambatan, Jakarta
- Kertasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta. 1984
- Hartiman, Andry Harijanto, dkk., *Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir* Fakultas Hukum Universitas Bengkulu, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Jakarta, 2007.
- Momon Soetisna Sendjaja, Sjachran Basan, *Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*, Bandung, Alumni, 1983.
- Paranginangin, Effendi, *Hukum Agraria Jilid I tentang Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah*, Cetakan Keempat, Rajawali Press, Jakarta, 1987.
- Parlindungan, A.P., *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1973.
- Senjaja Momon Soetisna dan Basan Syachran, *Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa*, Alumni, Bandung, 1983.
- Sunggana IGN, *Kebijakan Pemerintah Kabupaten Dalam Hukum Pertanahan Adat di Wilayah Pantai Utara Jawa Tengah (Studi Kasus Hak Atas Tanah Yang Timbul)*, 2002.
- Suratman, Dillah H. Philips, SH, MH. *Metodologi Penelitian Hukum*, Alfabeta Bandung, 2014
- Siswanto, Joko, *Administrasi Pemerintahan Desa*, CV. Armico, Bandung, 1988,
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Soekanto Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, 1990,
- Salinhendo Jhon, *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Soerjopratiknjo, Hartono, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Seksi Notarial FH UGM, Yogyakarta, 1982.
- Sri Sudaryatmi, Sukirno, TH., Sri Kartini, *Beberapa Aspek Hukum Adat*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2000.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-8. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, PT. Dina Aksara, Jakarta, 1988.
- Susanto, R., *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Widjaja, H.A.W., *Pemerintahan Desa/Marga Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah "Suatu Telaah Administrasi Negara"*, RadjaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Wiryono, Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974.
- Zainuddin Ali, M.A. *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta 2012.

Peraturan perundang-undangan :

Depdikbud RL, 1992, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Desa