

**STUDI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
DI KECAMATAN ALOK KABUPATEN SIKKA
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Tarapan**



Disusun Oleh :

**YUSAK H. T. BENU
NIM. 02111993/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berwenang menurut Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

Tujuan dari penulisan skripsi ini untuk mengetahui penyebab masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan, untuk mengetahui dampak pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan ketika didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dan untuk mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dalam mengatasi jual beli di bawah tangan yang terjadi di masyarakat.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif pendekatan kualitatif, agar dapat menggambarkan penyebab masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Teknik yang digunakan adalah teknik menjangkau informan secara bertujuan artinya informasi mendalam yang dibutuhkan dapat diperoleh dari responden yang tepat untuk diwawancarai. Jenis dan sumber data yaitu data primer dan data sekunder serta analisisnya secara kualitatif.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan diperoleh hasil dari wawancara mendalam dari masyarakat bahwa masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena prosedurnya sederhana, cepat, belum mengerti aturan dan biayanya murah serta alasan masyarakat tidak melakukan jual beli dengan akta PPAT karena biaya mahal, waktu lama dan prosedurnya berbelit-belit. Dilain pihak PPAT menolak membuat akta bagi tanah-tanah yang belum bersetipikat alasannya karena kurangnya bukti bagi tanah-tanah yang berasal dari milik adat. Kantor Pertanahan menerima dan mendaftarkan permohonan yang alat buktinya berasal dari akta jual beli di bawah tangan yang diajukan oleh masyarakat, hal ini berarti secara nyata Kantor Pertanahan memperbolehkan jual beli tanah di bawah tangan, serta kurangnya penyuluhan hukum pertanahan dari Kantor Pertanahan bagi masyarakat. Hasil kesimpulan bahwa masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan karena prosedurnya sederhana, cepat, biaya murah dan belum mengerti aturan dan penolakan dari PPAT untuk membuat akta dan Kantor Pertanahan menerima dan memproses pendaftaran serta perlu penyuluhan secara berkala dari Kantor Pertanahan.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Batasan Masalah	7
D. Batasan Operasional.....	7
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	10
A. Tinjauan Pustaka.....	10
B. Kerangka Pemikiran	24
C. Anggapan Dasar	28
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Metode Penelitian.....	29

B. Lokasi Penelitian	29
C. Jumlah Responden	30
D. Teknik Menjaring Responden dan Teknik Pengumpulan Data	31
E. Jenis Data dan Sumber Data	31
F. Teknik Analisis Data	32
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	33
A. Keadaan Fisik Wilayah	33
B. Keadaan Penduduk	36
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka	39
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Jual Beli Tanah Yang Terjadi Di Masyarakat	41
B. Alasan Terjadinya Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan ...	44
C. Dampak Pendaftaran Peralihan Tanah melalui Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	61
D. Upaya Kantor Pertanahan Dalam Mengatasi Jual Beli Tanah di bawah Tangan	68
BAB VI PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENYUSUN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang bercorak agraris mempunyai kedudukan yang sangat penting sebagai sumber kehidupan rakyat dan mempunyai ruang lingkup yang luas, kompleks serta merupakan sumber daya sekaligus sebagai faktor produksi yang utama baik bagi pemenuhan kebutuhan hidup manusia maupun bagi pembangunan.

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dimana tanah tidak dapat diperbaharui dan jumlahnya relatif tetap. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang memerlukan tanah. Hal ini sering menimbulkan masalah di bidang pertanahan baik masalah penguasaan maupun pemilikannya, sebagaimana dikemukakan Salindeho (1994: 39) "Semakin banyak kebutuhan dan permintaan akan tanah, semakin meninggi harganya. Ini adalah hukum ekonomi. Tanah tidak bertambah sedangkan kebutuhan tanah meningkat terus. Seirama dengan pertumbuhan dan perkembangan di dalam masyarakat". Meningkatnya pembangunan berarti meningkat pula kebutuhan akan tanah sehingga hampir setiap waktu terjadi

peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli maupun peralihan yang lain.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, serta kecenderungan munculnya berbagai persoalan yang berkaitan dengan kepemilikan dan transaksi-transaksi tanah di masyarakat, maka diperlukan suatu perangkat hukum yang mampu memberikan jaminan kepastian hukum baik kepada pemegang hak atas tanah maupun pihak yang memerlukan tanah melalui transaksi jual beli tanah.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat, maka Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang bertanggung jawab dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, mengadakan kegiatan pendaftaran tanah baik secara sistematik maupun sporadik. UUPA pasal 19 ayat (1) menetapkan bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) menyatakan, pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Tindak lanjut dari pasal 19 UUPA tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Peraturan Pemerintah tersebut diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan secara sistematik dan secara sporadik, melalui pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan melalui, pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Peralihan hak atas tanah dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli,

tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam ayat (2) menetapkan bahwa, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Penjelasan yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (2) bahwa pengecualian terhadap ketentuan ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, sebagai pengecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk

mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya yang dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan. (Boedi Harsono 2003 : 509)

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukum baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang tersebut dalam pasal 103 ayat (2 dan 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni ditambah surat permohonan untuk mendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Boedi Harsono 2003 : 515).

Di Kecamatan Alok Kabupaten Sikka banyak terjadi jual beli tanah di bawah tangan atau jual beli tanpa menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT, walaupun Kecamatan Alok merupakan daerah perkotaan dan tempat kedudukan seorang PPAT dan juga terdapat seorang PPAT Sementara, namun Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta jual beli di bawah tangan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis tertarik untuk meneliti pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Alok Kabupaten Sikka dengan judul :
“STUDI JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN ALOK KABUPATEN SIKKA PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR”.

B. Perumusan Masalah

Pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan khususnya pendaftaran peralihan hak akibat jual beli pada daerah-daerah yang telah terdapat PPAT atau PPAT Sementara belum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Hal ini dapat dilihat dari masih ditemuinya jual beli tanah di bawah tangan atau jual beli tanpa menggunakan akta PPAT pada daerah-daerah yang telah terdapat PPAT maupun PPAT Sementara sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah secara otentik.

Berdasarkan hal tersebut penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan?
2. Apa dampak akta jual beli tanah di bawah tangan dalam pelaksanaan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka?

3. Apa upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan pada daerah-daerah yang telah terdapat PPAT atau PPAT Sementara?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis mengamati proses jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu mulai bulan Nopember 1997 sampai dengan tanggal 31 Desember 2005, untuk bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar.

D. Batasan Operasional

Agar terdapat persepsi yang sama dalam tulisan ini, maka perlu diberikan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Studi adalah suatu telaah atau kajian terhadap suatu hal atau gejala tertentu (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1990 : 860)
2. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tertentu dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang sama pembeli membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. (Boedi Harsono 2003 : 29)
3. Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli tanah yang tidak dibuatkan akta oleh PPAT. (Effendi Perangin, 1986 : 28)

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)
5. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)
6. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penyebab masyarakat melakukan jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Untuk mengetahui dampak pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta jual beli tanah di bawah tangan

- c. Untuk mengetahui upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dalam mengatasi jual beli di bawah tangan pada daerah-daerah yang telah terdapat PPAT maupun PPAT Sementara

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat :

- a. Memberikan informasi dan sumbangan pemikiran serta saran pemecahannya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Propinsi Nusa Tenggara Timur dan instansi terkait, dalam menentukan kebijaksanaan untuk mengatasi permasalahan jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Digunakan sebagai informasi dan studi perbandingan dalam pelaksanaan tugas di bidang pendaftaran tanah baik bagi penulis maupun bagi para pembaca.

yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah, sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Hal ini karena data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. (Boedi Harsono 2003 : 72-73)

Ketentuan pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Sebaliknya kepada masyarakat, khususnya para pemegang hak atas tanah, UUPA mewajibkan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) pasal 23, 32 dan 38 UUPA yaitu bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan demikian juga setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 UUPA. Sebab tanpa adanya keharusan ini tidak akan diperoleh data mutakhir mengenai hak atas tanah, yang berarti kepastian hukum tidak akan tercapai, sehingga akan sia-sialah

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis sebagaimana telah diuraikan pada BAB V dapat disimpulkan bahwa :

1. Alasan masyarakat Kecamatan Alok Kabupaten Sikka masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah :
 - a. Adanya kesederhanaan proses dalam jual beli tanah di bawah tangan, lebih mudah dan praktis serta waktu yang diperlukan relatif cepat.
 - b. Kurangnya informasi tentang pentingnya akta PPAT dalam transaksi jual beli tanah.
 - c. Biaya yang diperlukan dalam proses jual beli tanah di bawah tangan murah
 - d. Adanya penolakan dari PPAT maupun Camat sebagai PPAT Sementara terhadap transaksi jual beli atas tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat karena kurang kuatnya alas hak yang dimiliki masyarakat atas tanah-tanah yang dipunyai dengan milik adat dan administrasi pertanahan pada tingkat kelurahan sebagai satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah belum ada.

- e. Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan pendaftaran bagi bidang-bidang tanah yang diproses pensertifikatannya melalui jual beli di bawah tangan khususnya bagi tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat pada wilayah-wilayah yang telah terdapat PPAT maupun camat sebagai PPAT Sementara.
2. Dampak dari proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah di bawah tangan adalah bagi jual beli tanah yang berasal dari tanah-tanah yang sudah memiliki sertipikat hak atas tanah ketika diajukan permohonan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka diterima oleh petugas loket apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat yang diperoleh masyarakat melalui jual beli tanah di bawah tangan ketika dilakukan permohonan pendaftaran haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, diterima dan dilakukan proses pendaftaran hak atas tanah-tanah tersebut dengan pengakuan hak.
 3. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan belum dilakukan secara intensif atau sangat jarang. Dari kesimpulan ini maka anggapan dasar ketiga terbukti yaitu penyuluhan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka belum maksimal.

B. Saran

1. PPAT dalam pelayanannya bagi masyarakat harus memberikan arahan mengenai pentingnya jual beli tanah dengan menggunakan akta PPAT, hal ini guna mengurangi konflik sosial yang terjadi di masyarakat menyangkut kepemilikan hak atas tanah yang berasal dari tanah adat.
2. Perlu dibangun suatu sistem administrasi pertanahan pada satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah yaitu pada tingkat kelurahan/desa sehingga dalam pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka yang berhubungan dengan pihak lain/instansi lain seperti PPAT, tidak menimbulkan keraguan dalam mengeluarkan suatu produk hukum yang berkaitan dengan tanah sebagai obyek pelayanan pertanahan.
3. Kantor Pertanahan perlu memberikan penyuluhan yang intensif kepada masyarakat tentang hukum pertanahan dalam hal ini pentingnya prosedur jual beli tanah serta pentingnya akta PPAT dalam transaksi jual beli tanah karena fungsi akta PPAT selain sebagai bukti terjadi jual beli tanah juga untuk tertib administrasi pertanahan.
4. Perlu dibangun atau mengoptimalkan Pokmas Dartibnah yang ada pada masyarakat agar masyarakat yang belum sadar akan hukum pertanahan terbantu lewat Pokmas Dartibnah yang dibentuk .

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1995), Manajemen Penelitian, Renaka Cipta, Jakarta
- Harsono Boedi, 2003, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta
- , 2003, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta
- , 2002, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001, Makalah Disajikan Dalam Seminar Nasional Pertanahan 2002, Di Yogyakarta , Tanggal 16 Juli 2002
- Moleong, Lexy J, (1998), Metodelogi Penelitian Kualitatif, PT. Rakesarasin Yogyakarta
- Muchsin dan Putra, Fadilla, (2002), Hukum dan Kebijakan Publik, Averroes Press, Surabaya
- Mustain. Heri (2005), Penguasaan Tanah PT. KAI (PERSERO) oleh Masyarakat (studi di Kabupaten Magelang Prov. Jawa Tengah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak di publikasi), Yogyakarta
- Nawawi, Hadari, (2001), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjag Mada University Perss, Yogyakarta
- Perangin, Effendi, (1986), Praktek Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- , (1986), Mencegah Sengketa Tanah Membeli, Mewarisi, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah Secara Aman, Rajawali Pers, Jakarta
- , (1989), Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta

- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, (1990), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta
- Rashid, Harun Al, (1985), Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salindeho, John, (1987), Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak di publikasi), Yogyakarta
- Sitorus, Oloan, (2004), Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah, Mitra kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta
- Soekanto, Soerdjono, (1985), Sosiologi Pengantar Untuk Masyarakat Indonesia, Alumni, Bandung
- Soekanto, Soerdjono, (1985), Pokok-Pokok Sosiologi Hukum, Alumni, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Subekti, dan Tjitrosudibio, (1996), Kitab Undang-Undang Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., (2005), Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas 2005, Jakarta
- Sunaryo, (2004), Efektifitas Ketentuan Larangan Fragmentasi Tanah Pertanian Di Kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, (2004), Jual Beli, Raja Grafindo Persada, Jakarta