

**BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM
JUAL BELI TANAH MENURUT UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA¹**

Oleh : Rizki A. Haluti²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses balik nama Sertifikat hak milik dalam jual beli tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Meskipun ketentuan hukum jual beli tanah hak milik belum secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA, namun dengan menggunakan Penafsiran yang berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah jual beli tanah menurut Hukum Adat. Menurut UUPA pemindahan hak atas tanah (jual beli) tersebut harus didaftarkan Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Fungsi pendaftaran disini adalah memperkuat dan memperluas pembuktian. Memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual beli maka diketahui pihak ketiga yang berkepentingan dapat mengetahuinya. Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah. 2. Dengan pencatatan adanya pemindahan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat maka penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya (Pasal 23 ayat (2) UUPA). Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No, 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikat baik dengan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak

diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak, kepada Kantor Pertanahan atau kepada pengadilan.

Kata kunci: Balik Nama, Sertifikat, Hak Milik, Jual Beli Tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 merupakan produk hukum yang mengakhiri hukum agraria colonial, yakni Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1870. UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tercatat sebagai produk hukum paling popolis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama karena memprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegaskan fungsi sosial dari tanah.³

Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertahanan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilik tanah. Mengikat di sini adalah mewajibkan pejabat Badan Pertahanan Nasional. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertifikat, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerintahkan dan mewajibkan pejabat Badan Pertahanan Nasional tersebut untuk memperbaikinya.⁴

Secara umum sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertifikat telah di tegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sertifikat merupakan 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 sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan⁵.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Diva A.E. Rombot, SH, MH; Dr. Deicy N. Karamoy, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711548

³ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2012), cet. 1, hlm. 193.

⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Cet. 2, hlm. 21-22.

⁵ *Ibid.*, hlm. 29.

Berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa peralihan 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.⁶ Jadi bisa di tarik kesimpulan bahwa peralihan hak atas tanah salah satunya akibat jual beli tidak sah jika tidak dilakukan didepan PPAT.

Berdasarkan uraian di atas dan latar belakang masalah, maka penulis tertarik untuk menulis tentang "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria".

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah dalam jual beli tanah dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960?
2. Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses balik nama Sertifikat hak milik dalam jual beli tanah?

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau perundang-undangan yang terkait dengan apa yang sedang dibahas.

PEMBAHASAN

A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 26

- 1) Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta

pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan orang asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 1 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau ril perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.⁷

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil.

1. Syarat materil

⁶ Pasal 37 Ayat 1 PP No 24 Tahun 1997

⁷ Adrian sutedi, op.cit., hlm. 77.

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut.

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah ada dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah dilakukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materil tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang dipejual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang

tidak boleh dipejual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menanggapi tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan kepada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.

- B. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebut sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selanjutnya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkarah dalam pengadilan.

Data fisik adalah data tanah mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan

mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menegaskan suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dengan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dari uraian-uraian tentang sertifikat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai UUPA.

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan dan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Sepanjang data tersebut sama dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan bahwa orang tidak menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikat baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya, atau orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan

kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguh sistem yang digunakan adalah sistem yang negatif.

Definisi sertifikat di sebutkan lebih rinci dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 13 ayat (3), yaitu "Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak". Salinan asli dari sertifikat itu sendiri adanya di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Jadi sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur, lalu keduanya dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya. Sedangkan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Buku tanah merupakan surat-surat bukti mengenai:

- a. Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan
- b. Subjek yang memunyainya
- c. Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya)
- d. Hak-hak lain yang membebaninya

Sedangkan surat ukur memuat:

- a. Nomor pendaftaran
- b. Nomor dan tahun surat ukur atau buku tanah
- c. Nomor pajak jika mungkin
- d. Uraian tentang letak tanah
- e. Uraian tentang keadaan tanah
- f. Luas tanah

Secara lebih luas, hal-hal yang dapat dibuktikan oleh sertifikat hak atas tanah adalah:

- a. Jenis hak atas tanah
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik tentang tanah
- d. Beban di atas tanah
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

Dalam hal balik nama sertifikat hak milik adalah proses dimana setelah pembuatan akta jual beli, setelah pembuatan akta jual beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke Kantor Pertanahan untuk balik

nama sertifikat, dan penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditanda tangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain surat permohonan balik nama yang ditanda tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT. Sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayar pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Setelah itu langsung diproses di Kantor Pertanahan, saat berkas diserahkan Kepada Kantor Pertanahan maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan dilakukan oleh pembeli, kemudian nama penjualan dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, kemudian nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru yang ditulis pada halaman kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan yang terakhir dalam waktu 14 hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

Setelah penanda tanganan AJB dilakukan langkah berikutnya adalah dilakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di Kantor Pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari sejak ditanda tangani. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah di tanda tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk dari kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kemudian syarat –syarat yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli:

1. Penjual
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk penjual beserta suami atau isteri;
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga
 - c. Fotokopi Akad Nikah
 - d. Asli Sertifikat Tanah

- e. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
 - f. Pajak Bumi dan Bangunan
 - g. Surat Persetujuan Suami/Isteri (atau juga bisa persetujuan tersebut diberikan dalam AJB)
 - h. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau isteri telah meninggal
 - i. Asli Surat Keterangan Ahi Waris jika suami atau isteri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.
2. Pembeli
 - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
 - c. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah
 - d. Fotokopi NPWP.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Meskipun ketentuan hukum jual beli tanah hak milik belum secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA, namun dengan menggunakan Penafsiran yang berdasarkan ketentuan Pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah jual beli tanah menurut Hukum Adat. Menurut UUPA pemindahan hak atas tanah (jual beli) tersebut harus didaftarkan Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Fungsi pendaftaran disini adalah memperkuat dan memperluas pembuktian. Memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual beli maka diketahui pihak ketiga yang berkepentingan dapat mengetahuinya. Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah.

Dengan pencatatan adanya pemindahan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat maka penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya (Pasal 23 ayat (2) UUPA). Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No, 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikat baik dengan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak

tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak, kepada Kantor Pertanahan atau kepada pengadilan.

B. Saran

Setelah di kemukakan beberapa hal, tampaklah bahwa Undang-Undang Pokok Agraria hanya memuat ketentuan-ketentuan pokoknya saja, masih diperlukan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Untuk itu ketentuan-ketentuan yang masih memerlukan peraturan pelaksanaan harus segera dibentuk peraturan pelaksanaannya. ketentuan-ketentuan yang mengatur masalah pertanahan sejauh dan sebanyak mungkin harus dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang tertulis. Dengan demikian pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya dengan mudah dapat mengetahui apakah yang menjadi wewenang dan kewajibannya berkenaan dengan tanah dikuasainya, dan bagaimanakah hukumnya yang harus diterapkan untuk mengetahui persoalan-persoalan tanah yang dihadapi. Agar dapat meningkatkan kepastian hukum dan dalam rangka melindungi kepentingan warga masyarakat, perlu segera dibuat undang-undang mengenai hak milik atas tanah, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA. Selain itu dalam usaha menyediakan data yang benar, perlu ditingkatkan penguasaan ketentuan peraturan dari para pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran. Kemudian agar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditingkatkan pengaturannya dalam bentuk undang-undang sehingga pemilik sertifikat akan merasa aman dalam perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2012), cet. 1.
- Adrian Sutedi, S.H M.H, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).
- Haryanto T, *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1981).

- Effendi Perangin, S.H, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), Cet. 3
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Cet. 2
- Samaun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), Cet. 1
- Soedharyo soimin, S.H, *Status hak dan pembebasan tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), cet. 1
- Adrian Sutedi, S.H., M.H, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007),
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Pt Radja Grafindo Persada, 1994),
- Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), Cet 1
- Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), Cet 1
- Jayadi setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2013), cet. 1, hlm. 119