

**PROSEDUR PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH<sup>1</sup>**

Oleh : Jamaluddin<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan sejauhmana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat disimpulkan: 1. Prosedur kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*opzet* atau *initial registration*). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi: Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Pembuktian hak dan pembukuannya meliputi: Pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pembukuan hak, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. 2. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Kata kunci: Prosedur, penerbitan sertifikat, hak atas tanah, alat bukti

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.<sup>3</sup>

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 Nomor 28-TLNRI Nomor 2171. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 Nomor 59-TLNRI Nomor 3696. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu "Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1961 Nomor 28, TLNRI Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi". Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997, namun baru berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 pasal.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH; Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, NIM. 14202108014

<sup>3</sup> *Ibid.*

Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtskadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>4</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 justru dipertegas dan diperjelas di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-prinsipnya telah diamanatkan oleh UUPA. Ketentuan baru pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA yaitu untuk menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memang didasarkan pada Hukum Adat.<sup>5</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang

hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>6</sup>

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>7</sup>

Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Maksud diterbitkannya sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Sejauhmana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak atas

<sup>4</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hlm. 81.

<sup>5</sup>Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2001, hlm. 11.

<sup>6</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>7</sup>Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

### C. Metode Penelitian

Metode ini berkaitan erat dengan metode pendekatan, dan sumber data yang dikumpulkan dalam suatu penelitian, sehingga metode analisa data yang dipergunakan bersifat analisis kualitatif normatif, oleh karena metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa yuridis normatif/doktrinal.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, 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.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:<sup>8</sup>

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah

yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).<sup>9</sup> Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>10</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadis dapat dilakukan secara perorangan atau massal.<sup>11</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya, meliputi: 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran; 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah; 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; 4. Pembuatan daftar tanah; 5. Pembuatan surat ukur.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi:
  1. Pembuktian hak baru; 2. Pembuktian

<sup>9</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>10</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 33.

<sup>11</sup>*Ibid.*

<sup>8</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 32- 36.

- hak lama; 3. Pembukuan hak; 4. Penerbitan sertipikat; 5. Penyajian data fisik dan yuridis; 6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).  
Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).  
Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).  
Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:
- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
    1. Pindahan hak; 2. Pindahan hak dengan lelang; 3. Peralihan hak karena pewarisan; 4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; 5. Pembebanan hak; 6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
    1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; 2. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; 3. Pembagian hak bersama; 4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; 5. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan; 6. Perubahan data pendaftaran tanah

berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; 7. Perubahan nama.<sup>12</sup>

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan hak tanggungan;
- e. Peralihan hak tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sistematis dimuat dalam:

- 1) Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permeneg Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>13</sup>

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 36.

<sup>13</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hlm. 211. Lihat juga Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama,

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu: Pertama, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali; kedua, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.<sup>14</sup>

#### **B. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan oleh UUPA mencakup tiga hal, yaitu: 1. Kepastian

mengenai obyek hak atas tanah; 2. Kepastian mengenai subyek hak atas tanah, dan 3. Kepastian mengenai status hak atas tanah.<sup>15</sup> Khusus mengenai kepastian obyek hak atas tanah, secara teknis hal ini menuntut adanya sifat “keunikan” setiap bidang tanah yang bersangkutan. Keunikan inilah yang menghindarkan dari berbagai sengketa tanah yang bersumber pada sengketa batas dan letak bidang tanah. Oleh karena itu, kepastian mengenai obyek ini harus mampu menunjukkan secara jelas kepada semua pihak tentang batas, luas dan letak dari bidang tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>16</sup>

Baru pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, selanjutnya sertipikat tersebut diberikan kepada yang berhak. Pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa sertipikat pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.<sup>17</sup> Menurut putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Nopember 1971 Nomor 383/K/Sip/1971: Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertipikat. Hal tersebut termasuk kewenangan administrasi.<sup>18</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat

Cet. Ke I, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 135.

<sup>14</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 137. Lihat juga Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

<sup>15</sup>Muchsini, dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Cet. Ke II, Bandung: PT Refika Aditama, 2010, hlm xi.

<sup>16</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 42.

<sup>17</sup>Arief S, *UUPA dan Hukum Agraria dan Hukum Tanah dan Beberapa Masalah Hukum Agraria, Hukum Tanah*, Surabaya: Pustaka Tinta Mas, t.th, hlm. 245.

<sup>18</sup>*Ibid.* Lihat juga Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 536.

menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertipikat, adalah:<sup>19</sup>

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individual (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat massal, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan obyek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak

Pengelolaan.

- g. Sertipikat tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun.
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.<sup>20</sup>

Adapun hak-hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya, adalah:

- a. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik
- b. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
- c. Hak Sewa Untuk Bangunan<sup>21</sup>

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.<sup>22</sup>

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang

<sup>19</sup>Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 42-43.

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm. 44 dan hlm. 261.

<sup>21</sup>*Ibid.*, hlm. 262.

<sup>22</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

lazim disebut dengan UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat bukti hak yang bersifat mutlak.<sup>23</sup> Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat.<sup>24</sup>

Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat kuat, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu sebagai berikut:

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.<sup>25</sup>

Dengan demikian, maka dapat dipahami bahwa pada dasarnya pendaftaran hak atas tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak setiap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Harapannya, seseorang yang telah memegang sertipikat merasa aman dan tidak ada gangguan atas hak yang dimiliki. Namun, jaminan kepastian hukum ini sebenarnya sangat tergantung pada sistem apa yang dianut dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah.<sup>26</sup> Dalam penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah, Indonesia menganut stelsel negatif. Artinya, segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan yang sebaliknya.<sup>27</sup> Dengan kata lain, segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya di muka sidang pengadilan. Asas yang digunakan dalam hal ini adalah asas *nemo plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dan tindakan orang lain yang mengalihkan tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.<sup>28</sup>

Kebaikan dari sistem negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Namun, stelsel ini juga mengandung kelemahan, yaitu: (1) peranan pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah, (2) mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.<sup>29</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang terbaru

<sup>25</sup>*Ibid.* Lihat juga Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Op. Cit., hlm. 536.

<sup>26</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 29.

<sup>27</sup>Elza Syarieff, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Cet. Ke I, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014, hlm. 66.

<sup>28</sup> Bachtiar Effendie, *Op. Cit.*, hlm. 33.

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm. 34.

<sup>23</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 45.

<sup>24</sup>*Ibid.*

diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang secara prinsip masih sama dengan sistem berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kedua Peraturan Pemerintah tersebut menentukan bahwa sistem pendaftaran hak atas tanah yang dianut Indonesia adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif. Sebab sistemnya menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>30</sup>--- meskipun sertipikat tersebut belum berlaku mutlak atau masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa punya hak atas tanah yang sama.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut hanya dapat mengajukan gugatan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak suatu sertipikat diterbitkan. Ini berkaitan dengan dua asas yang berlaku: (1) *spesialiteit*, memberikan kepastian hukum dan (2) *openbaarheid*, terbuka untuk melihat Buku Tanah.<sup>31</sup>

Stelsel negatif menganut asas *nemo plus iuris*. Artinya, tak seorang pun dapat mengalihkan hak yang lebih besar daripada yang ia miliki. Tujuannya, melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tersebut tanpa diketahui si pemegang hak sejati.

Adapun ciri-ciri pokok sistem negatif, ialah: (1) bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah mutlak tidak dapat dibantah jika ternyata nama yang terdaftar tersebut bukanlah pemilik yang sebenarnya. (2) pejabat balik nama berperan pasif. Artinya, pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran dan surat-surat yang diserahkan kepadanya.<sup>32</sup>

UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah mengatur bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah

di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA telah mendasari pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Setelah didaftarkan, pemerintah menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dari pihak yang mengajukan. Sertipikat tanah ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Namun, "kuat" belum berarti bahwa sertipikat itu "mutlak". Akibat hukum pendaftaran hak atas tanah ini, segala yang tercantum dalam sertipikat dapat dianggap benar sepanjang tidak ada orang lain yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya.<sup>33</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Prosedur kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*opzet* atau *initial registration*). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi: Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Pembuktian hak dan pembukuannya meliputi: Pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pembukuan hak, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

### B. Saran

<sup>30</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2002, hlm. 103.

<sup>31</sup>*Ibid.*

<sup>32</sup>Bachtiar Effendie, *Op. Cit.*, hlm. 50.

<sup>33</sup>Elza Syarief, *Op. Cit.*, hlm. 68.



1. Sangat diharapkan kepada warga masyarakat hendaknya berkenan mensertipikatkan hak atas tanah miliknya baik yang diperoleh melalui peralihan kepemilikan atas jual beli, tukar guling, perwakafan, perolehan dari negara yang diawali dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut, karena sertipikat berfungsi dan berguna sebagai pembuktian atau alat bukti yang sah baik dipandang dari segi yuridis, segi fisik, dan lebih penting lagi sertipikat sebagai jaminan bagi pemegang hak atas tanah, dan bagi pihak yang tidak mendapatkan gangguan dari pihak yang merasa dirugikan dengan diterbitkannya sertipikat tersebut, maka sertipikat itu dapat dijadikan jaminan di bank untuk pembiayaan dalam meningkatkan produksi.
2. Sangat diharapkan kepada Pemerintah (Badan Pertanahan Negara RI) untuk dapat melihat secara jelas, memproses dan memerhatikan kelengkapan persyaratan pendaftaran, pengukuran dan penyerahan sertipikat kepada pihak yang berhak; jangan sampai terjadi penerbitan sertipikat ganda; apalagi salah penerimaannya yang berakibat fatal. Dengan begitu, bidang tanah yang didaftarkan benar-benar dapat dimiliki oleh orang yang berhak menerimanya sebagai jaminan kepastian hukum baginya dan bukan sebaliknya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arieeff, S, *UUPA dan Hukum Agraria dan Hukum Tanah dan Beberapa Masalah Hukum Agraria, Hukum Tanah*, Surabaya: Pustaka Tinta Mas, t.th.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktis*, Cet. Ke II, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Bosu, Beni *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997.
- B.R., Soelarmann, *Seminar Tinjauan Strategis Politik Pertanahan Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Yang Mendukung Perencanaan Pembangunan Nasional*, 1997.
- CR. Atherton dan Klemmack, DL, *Research Methods in Social Work*, t.t.: Massachusetts DC Hearth & Co, 1982.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi IV, Cet. Ke II, Jakarta: PT Gramedia, 2011.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1993.
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1983.
- Harsono, Sony, *Sambutan Pada Seminar Nasional Tentang Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak Tanah Yang Terkait*, Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada, 13 September 1997.
- Hutagalung, Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2001.
- , *Hukum Agraria Indonesia Pembentukan UUPA*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan dan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet. XVI, Jakarta: Djambatan, 2004.
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Rajawali Press, RajaGrafindo Persada, 2008.
- HS, Salim dan Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Ismaya, Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Cet. Ke I, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Indrayanto, U. *Perubahan Pokok Dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP*

- Nomor 10 Tahun 1961 Dengan PP Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-6, No. 3 Juli-September 2006.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2001.
- Muchsin, dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Cet. Ke II, Bandung: PT Refika Aditama, 2010.
- Muhadjir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi IV, Cet. Ke I, Yogyakarta: Rake Sarasin, 2000.
- , *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet. Ke VIII, Yogyakarta: Rake Sarasin, 1996.
- Mahmud, Peter, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Pranata Group, 2006.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Nasir, M. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.
- Nasution, S. *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, Cet. Ke II, Jakarta: Bumi Aksara, 1996.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1991.
- , *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Prakoso, Djoko, dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989.
- Paramita, Justisia Pradnya, *Politik Hukum di Bidang Pendaftaran Tanah*, Abstrak.
- Syarief, Elza, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Cet. Ke I, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2002, hlm. 103.
- Sumardjono, Maria S.W, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Makalah, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya." Kerjasama Fakultas Hukum. Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.
- Sumardjono, Maria S.W, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, Makalah, "Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya," Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.
- Soemitro, Rony Hanityo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet. Ke V, 1998.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali, 2006.
- , *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- , *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke IV, Jakarta: PT Grafindo Persada, 1994.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984.
- Saad, Sudirman, "Memahami Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Majalah ERA HUKUM*, Nomor 14 Tahun IV, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta, Oktober 1997.
- Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Cet ke XV, Bandung: Alfabeta, 2007.
- Sumardji, *Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah*, *Majalah Yuridika*, Volume 16 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Januari 2001.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria*, Cet. Ke I, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.

**Sumber-sumber lain:**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996  
tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna  
Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun  
1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah.