

MASALAH PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEMPEROLEH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT¹

Oleh: Retni Gampe²

ALAT EMAIL : retni.gampe12@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana Proses Pengaturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Positif di Indonesia untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan bagaimana Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah, di mana dengan metode penelitian hukum normaif disimpulkan bahwa: 1. Proses Pengaturan Pendaftaran Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 12 ayat (1) yaitu: Pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis penyimpanan daftar umum dan dokumen. Terhadap hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat yang memiliki buktisebelum didaftarkan harus dikonversikan oleh Panitia Pendaftaran Ajudikasi. 2. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Prosesnya lama dan biaya-biaya mahal, Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasi juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kata kunci: pendaftaran tanah; sertifikat;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam Pasal 20 sampai Pasal 27, akan tetapi, baru mengenai hal-hal yang sangat pokok saja. Dalam Pasal 56 dinyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbukti, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau

mirip dengan sebagai hak yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.³

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Pengaturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Positif di Indonesia untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Tanah?
2. Bagaimana Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah?

C. Metode Penelitian

Metode penulisan yang di pakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normative.

PEMBAHASAN

A. Proses Pengaturan Pendaftaran Tanah menurut Hukum Positif di Indonesia

Dalam usaha mengatasi kebenaran sistem publikasi negatif, selain digunakan lembaga "*rechtsverwerking*" juga diusahakan agar sejauh mungkin data yang disediakan adalah data yang benar. Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran diatur secara rinci. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*).⁴

1. Proses Pendaftaran Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

Salah satu tujuan pokok diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁵

Dengan dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria UU Nomor 5 Tahun 1960, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan,

³ Boedi Harsono.2000. *Hukum Agraria Indonesia:Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djembatan, hlm.22

⁴ Boedi Harsono.2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 89

⁵<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/> (Diakses pada 7 September 2018, Pukul 16:08 WITA)

¹ Artikel skripsi. Dosen Pembimbing: Vonny A. Wongkar, SH, MH; Diana E. Rondonuwu, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101392

dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, untuk menuju ke arah pemberian kepastian hak-hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19. *Recht kadaster* merupakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.⁶

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat UUPA meliputi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetakan 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggara, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah di atur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁷

Kalau di atas ditujukan kepada Pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang di maksud Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi

mereka sendiri, dalam pasal tersebut dijelaskan:

Pasal 23 UUPA:

Ayat (1) : hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang di maksud Pasal 19.

Ayat (2) : Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hal tersebut.

Pasal 32 UUPA:

Ayat (1) : Hak guna usaha, termaksud syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) : Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktu berakhir.

Pasal 38 :

Ayat (1) : Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) : Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Dari ketentuan-ketentuan pasal-pasal diatas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnya

⁶<http://apakabarkta.blogspot.com/2012/12/sekilas-tentang-pendaftaran-tanah.html?m=1> (Diakses pada 7 september 2018, Pukul 21:20 WITA)

⁷ UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 19

setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.⁸

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) No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah termuat dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu "Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi".

2. Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia di atur dalam UUPA Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Kedua peraturan Pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka *Recht Kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang di hasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁹

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal (1) ayat (1) adalah Rangkaian kegiatan yang di lakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi

⁸http://lovetya-wordpress-com.cdn.ampproject.org/vs/lovetya.wordpress.com/2008/12/24/pengaturan-hak-milik-atas-tanah-dan-pendaftaran-tanah/amp_js_v=a2&gsa=1&usqp=mq331AQECAFYAQ%3D#referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com&_tf=Dari%20%2. (Diakses pada 7 September 2018, Pukul 22:10 WITA)

⁹ Sutedi Adrian, *Op. Cit.* hlm. 112

pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemelihara data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Pasal 12 ayat (1) kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Ayat (2) kegiatan pemilihan data dan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

1) Pendaftaran Secara Sistematis.

Pendaftaran secara sistematis menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (1) ayat (10) tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan.¹⁰

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang di tetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹¹

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan tanah secara sistematis dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah pendaftaran

¹⁰ Lihat lebih lengkap dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10)

¹¹ <http://widhihandoko.com/?p=623> (Diakses pada 8 September 2018, Pukul 20.00 WITA)

tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dengan swadaya masyarakat oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk Oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Panitia Adjudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah diawali desa demi desa, dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan Setempat tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional. Mengingat pendaftarannya secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota perlu di bantu oleh panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak terganggu.¹²

Prosedur pendaftaran secara Sistematis menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:

1. Adanya Suatu Rencana Kerja (Pasal 12 ayat (2))
Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria.
2. Pembentukan Panitia Adjudikasi (Pasal 8)
Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Pembuatan Peta Dasar Pertanahan (Pasal 15 dan Pasal 16)
Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pertanahan. Untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.

4. Penetapan Batas-batas Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19)
Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluan di tempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
5. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 20)
Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran.
6. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21)
Bidang-bidang tanah yang sudah diperlukan atau dihubungkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
7. Pembuatan Surat ukur (Pasal 22)
Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan haknya.
8. Pengumpulan Penelitian Data Yuridis (Pasal 24 dan Pasal 25)
Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya haknya tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya, pemegang hak dan pemegang hak-hak lain yang membebaninya.
9. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (Pasal 28)
Setelah jangka waktu berakhir (lewat 30 hari) data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis diberitakan dalam berita acara.
10. Pembukuan Hak (Pasal 29)
Hak atas tanah di daftar dengan membukukannya dengan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, sepanjang ada surat ukurnya di catat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan hak dilakukan didasarkan alat bukti hak-hak lama dan

¹² Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, hlm. 138

berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

11. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31)

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.

2) Pendaftaran Sporadik

Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal dalam suatu desa/kelurahan belum di tetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis maka pendaftaran tanahnya di laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan data pengelolaan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹³

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Dengan adanya peta dasar pendaftaran maka dapat diketahui batas letak bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan. Bidang-bidang tanah yang sudah di tetapkan batas-batasnya di ukur dan selanjutnya ditetapkan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sporadik di lakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (Pasal 12 ayat (4)). Menurut penjelasan Pasal 13 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997, pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16)
Untuk pembuatan peta desa pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.
3. Penetapan Batas-batas Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19)
Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang dipetakan di ukur, setelah di tetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
4. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah (Pasal 20)
Bidang-bidang tanah yang sudah di tetapkan. Batas-batasnya di ukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran.
5. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21)
Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
6. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22)
Bagi bidang-bidang tanah yang sudah di ukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
7. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23)
Hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dan hasil akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut kepada hak yang bersangkutan.
8. Pembuktian Hak Lama (Pasal 24 dan Pasal 25)
Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pilihan lain yang membebaninya.

¹³ Adrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan ke-3. Jakarta: Sinar Grafika hlm. 136

9. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis Dan Hasil Pengukuran (Pasal 26 sampai 27) Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
10. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik Dan Data Yuridis (Pasal 28) Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.
11. Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30) Hak atas tanah di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
12. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.
Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:

1. *Asas Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.
2. *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas) artinya asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk

umum, artinya setiap orang berhak melihatnya.¹⁴

Dalam Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. *Asas Sederhana*: Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. *Asas Aman*: Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. *Asas Terjangkau*: Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. *Asas Mutakhir*: Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
5. *Asas Terbuka*: Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁵

¹⁴Soedikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, hlm. 99

¹⁵http://abstrak.ta.uns.ac.id/wisuda/upload/S351208051_bab2.pdf (Diakses pada 8 September 2018, Pukul 21:13 WITA)

3. Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Menurut Ketentuan Konversi dan PP 24 Tahun 1997

Semua tanah baik yang di miliki atas nama seseorang atau badan hukum. Baik hak milik adat atau hak atas tanah menurut Buku II KUH Perdata mewajibkan untuk konversi kepada salah satu hak atas tanah menurut UUPA dan didaftarkan sehingga terwujud unifikasi dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanahan Indonesia sesuai dengan tujuan dari UUPA. Bahkan dalam Pasal 41 PP No. 10 Tahun 1961 dan Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997 diatur dari ketentuan sanksi bagi yang terlambat atau lalai untuk melakukan pendaftaran, baik pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah yang di akui sebelum UUPA.

Setelah berlakunya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunjuk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata ataupun yang tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.

Mengingat pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik adat. Beberapa ahli hukum memberikan pengertian konversi yaitu:

1. Menurut A.P Parlindungan menyatakan konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA
2. Menurut Boedi Harsono menyatakan konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA.

Dari rumusan di atas dapat di simpulkan bahwa konversi hak-hak atas tanah adalah pergantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama, yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru, sebagaimana di atur menurut UUPA itu sendiri. Adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (BW).

Adapun Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk 26/DDA. 1970 sebagai penjelasan dari Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria

(PMPA) No. 2 Tahun 1962 dalam diktum pertamanya ditegaskan bahwa yang dianggap sebagai "tanda bukti hak" dalam Pasal 3 huruf a PMPA No. 2 Tahun 1962 yaitu:

- a. Di daerah-daerah dimana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (*hasil*) bumi (*landrente*) atau *verponding* Indonesia.
 1. Surat pajak (*hasil*) bumi atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, jika antara tanggal 24 September dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual beli, hibah, atau tukar menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 di atas, wajib disertakan juga surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar-menukarnya yang sah (dibuat di hadapan dan dilaksanakan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan)
 2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah di penuhi oleh yang menerima hak.
- b. Di daerah-daerah dimana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (*hasil*) bumi (*landrente*) atau *verponding* Indonesia.
 1. Surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar-menukar yang dibuat di hadapan dan di saksi oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.
 2. Surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menganut Asas Unifikasi Hukum Agraria, jadi hanya ada satu sistem hukum untuk seluruh wilayah tanah air, oleh karena itu hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA Nomor 5 Tahun

1960 harus disesuaikan atau di cari padanannya yang terdapat di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 melalui lembaga konversi.

Pada PP No. 24 Tahun 1997 mengakui dengan jelas kedudukan hak milik adat, baik bersifat perorangan atau kelompok. Untuk membuktikan hak milik adat masih di akui pada waktu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, sebagai bukti hak atas tanah adat, yaitu:

1. Surat tanda bukti hak Milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan peraturan Swapraja dan hak atas tanah yang lainnya yang diakui selama tidak bertentangan dengan UUPA.
2. Akta pemindahan hak dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Desa.¹⁶

Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan tentang tata cara pembuktian hak-hak lama untuk keperluan pendaftaran yang berasal dari konversi dengan:

- a. Bukti-bukti tertulis
- b. Keterangan saksi dan/atas pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenaran oleh Panitia Adjudikasi, dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Pada ayat(2) dikatakan, dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana di maksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasa fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 Tahun atau lebih secara diperkuat oleh pemohon pendaftaran tanah dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat di percaya.
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum

adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.¹⁷

4. Penerbitan Sertifikat Tanah

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. jadi buku tanah terdapat catatan-catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, penerbitan sertifikat ditanggguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.¹⁸

Untuk menjamin hak atas tanah yang telah didaftarkan maka diterbitkan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau juga disebut Sertifikat Hak terdiri dari salinan Buku Tanah atau Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul yang memuat:

1. Data Fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik Tanah dan beban yang ada di atas Tanah;
2. Data Yuridis: Jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit/dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertifikat yang kemudian salinannya diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertifikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan.

B. Hambatan-hambatan Yang Terjadi Dalam Pendaftaran Tanah

Dalam Praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Prosesnya lama dan

¹⁷ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/1503/fh-erna4.pdf;jsessionid=1955B8D0F34BACCFB3FE67689E22E81?sequence=1> (Diakses pada 8 Oktober 2018, Pukul 23:12 WITA)

¹⁸ Lihat, Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Sutedi Adrian. *Op.Cit.*, hlm 130.

biaya-biaya mahal. Pelayan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasi juga belum mampu memberikan kinerja yang di harapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kenyataannya yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, mahal dan berbelit-belit serta kemungkinan terjadinya malpraktik. Sebagian pelayanan administrasi pertanahan yang di inginkan oleh masyarakat tidak sesuai dengan yang di berikan oleh pegawai kantor pertanahan.¹⁹

Indikator yang menjadi problematika pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga pendaftaran tanah belum mampu mewujudkan kepastian hukum dari dilaksanakannya pendaftaran. Bahkan faktor-faktor tidak diselenggarakannya pendaftaran tanah yang melindungi hak masyarakat tersebut diperparah dengan munculnya permasalahan pendaftaran tanah baru seperti adanya:

1. Sertifikat Palsu
2. Sertifikat Aspal
3. Sertifikat Ganda
4. Pemblokiran Sertifikat oleh Bank.²⁰

Beberapa permasalahan pendaftaran tanah yaitu:

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan standar produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yakni manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar Produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar Produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh sebelum ditetapkannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak faktor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa ditetapkan. Saat ini luas tanah nonhutan yang sudah dibuat peta skala besar oleh BPN baru mencapai kurang dari 10%. Sementara untuk kepentingan

pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang di tempuh dalam proses pendaftaran tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah sudah terdaftar baru mencapai 30 % dari seluruh bidang tanah.
6. Banyaknya peraturan Pemerintah lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

Masalah-masalah yang di hadapi pada masa mendatang adalah:

1. Masih adanya keengganan untuk membuka informasi kerena kurangnya pemahaman aparat Pemerintah atas prinsip *good governance*.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum optimal
3. Rendahnya pemahaman, disiplin, dan konsistensi aparatur BPN dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah.
4. Belum terwujudnya sistem pengawasan yang baik. Pelaksanaan pelayanan tanah diarahkan pada:
 - a. Penyusunan Peraturan Perundang-undangan bidang pelayanan pendaftaran tanah termaksud mekanisme penegakan hukum yang adil, efektif, dan aspiratif;

¹⁹ Adrian Sutedi. *Op.cit.*, hlm.93

²⁰Soni Harsono. 1991. *Pokok-pokok Kebijakan Bidang Pertanahan dalam Pembangunan Analisis*.

- b. Pembangunan sistem pendaftaran tanah ruang yang mudah untuk di akses oleh masyarakat.
- c. Pemanfaatan penataan ruang sebagai acuan dan perangkat koordinasi pembangunan antar daerah dan antar sektor dan
- d. Penggunaan teknologi mutakhir untuk melengkapi data dasar perencanaan pendaftaran tanah dan peningkatan koordinasi dalam penyediaannya.

Berbagai faktor dan alasan dapat dikemukakan untuk menjawab permasalahan yang demikian. Pengalaman telah menunjukkan, bahwa salah satu faktor dominan atas “keterlambatan” pendaftaran tanah karena peraturan pelaksanaan dari Undang-undang pokok tersebut yang kurang progresif. Sebagaimana diketahui bahwa setahun setelah disahkannya UUPA, Pemerintah menerbitkan Peraturan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. dalam perkembangannya, peraturan ini kemudian diganti, dengan maksud untuk menyempurnakan, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah:

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar makadikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.²¹
- b. Faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat. Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi

masyarakat kurang mendapatkan informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

- 1) Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
 - 2) Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
- c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal. Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku. Selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.
 - d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap darisalah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu

²¹ Sutedi Adrian.2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya*, cetakan kelima Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 156

pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.²²

- e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat. Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapa pun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah. Berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)-nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.
- f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keraguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat.²³

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Pengaturan Pendaftaran Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 12 ayat (1) yaitu: Pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis penyimpanan daftar umum dan dokumen. Terhadap hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat yang memiliki buktisebelum

didaftarkan harus dikonversikan oleh Panitia Pendaftaran Ajudikasi.

2. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Prosesnya lama dan biaya-biaya mahal, Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasi juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan.

B. Saran

1. Dalam Proses Pendaftaran Tanah perlu adanya perhatian dari Pemerintah dalam upaya menjamin kepastian hukum karena dalam pendaftaran tanah tersebut juga menganut sistem publikasi negatif dimana negara tidak menjamin kebenaran data yang di sajikan ini berarti bahwa terdaptarnya seseorang di dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
2. Sebaiknya dalam pembuatan sertifikat dilakukan dengan program sederhana, murah, dan waktu yang relatif singkat benar-benar dapat di laksanakan agar masyarakat tidak mengalami banyak kendala dalam melakukan pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendie. 1993. Kumpulan Tulisan Tentang Tanah. Bandung : Tim Alumni
- Djoko Prakosa, Budi Adi Purwanto. Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Harsono Boedi. 1997. Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan isi dan Pelaksanaannya. Jakarta : Djambatan
- Harsono Boedi. 2000. Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Djambatan
- Harsono Boedi. 2005. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta : Kencana
- Harsono Boedi. 2007. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Universitas Trisakti
- Hartono J. Andi. 2014. Hukum Pertanahan. Surabaya : Laksbang Justitia

²² *Ibid*, hlm. 158.

²³ Ismail Samu. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 122

- Hartono Suharyaty. 1978. Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaruan Hukum Tanah. Bandung : Alumni
- Hutagalung S Arie . 2005. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Limbong Bernhard. 2014. Politik Pertanahan. Jakarta : Mergaretha Pustaka
- Mundalar Iskandar Syah. 2014. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Jakarta : Jln. Permata Aksara
- Parangin Effendi. 1991. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta : CV. Rajawali
- Saleh Wantik. 1982. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Samu Ismail. 2013. Hukum Administrasi Pertanahan. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Santoso Urip. 2005. Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah. Jakarta : Peran Media
- Sutedi Adrian. 2011. Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta : Sinar Grafika
- Sutedi Adrian. 2013. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta : Sinar Garfika
- Sutedi Adrian. 2017. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, cetakan ke-delapan Jakarta : Sinar Grafika
- Urip Santoso. 2005. Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah. Jakarta : Kencana
- Urip Santoso. 2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta : Kencana Prana Media Grup