

JAMINAN KEPASTIAN DAN PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

Oleh :

Susilawati

susiutb@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang

Rohani

rohaniutb@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang

Naskah Diterima : 18 Januari 2022

Naskah Diterbitkan : 29 Juni 2022

Abstrak

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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. Landasan kebijakan hak atas tanah sebagaimana ketentuan pokok yang terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa negara berhak untuk mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran hak atas tanah bangsa Indonesia.

Kata Kunci : Jaminan Kepastian, Pelindungan Hukum, Tanah

Abstract

Land registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly, including collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical and juridical data, in the form of maps and lists, regarding land parcels and house units. stacking, including the issuance of certificates of proof of their rights for land parcels for which there are already rights and ownership rights to apartment units as well as certain rights that impose them. The basis for the policy on land rights as the main provisions contained in Article 33 paragraph 3 of the 1945 Constitution and Article 2 paragraph (2) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles states that the state has the right to regulate ownership, the designation, transfer and registration of land rights of the Indonesian nation.

Keywords : Assurance of certainty, Legal Protection, Land

I. PENDAHULUAN

Tanah dalam masyarakat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan kehidupan keluarga, dan kelompok. Mempertahankan tanah berarti mempertahankan hidup dan kehidupan. Hak milik timbul dari adanya hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Turun menurun menunjukkan bahwa hak milik dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika pemilik hak meninggal dunia, maka hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Terkuat menunjukkan bahwa kedudukan hak milik paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak (sertifikat), sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain, disamping itu jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas. Terpenuh menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemiliknya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lain, dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari penguasa. Ini menunjukkan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. sifat-sifat tersebut tidak ada pada hak-hak atas tanah lainnya.

Masyarakat memerlukan kepastian dan perlindungan hukum dalam kepemilikan hak milik atas tanah, oleh karena itu diperlukan pendaftaran tanah untuk memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan peraturan pemerintah. Setelah melakukan pendaftaran tanah haknya akan dibukukan dalam daftar buku tanah dari desa yang bersangkutan. Tiap-tiap hak yang dibukukan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan untuk menguraikan tanahnya dibuat surat ukur

kemudian dijilid menjadi satu bersama sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dalam peraturan yang disebut sertifikat.¹

Tujuan utama diadakannya pendaftaran atas tanah hak adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah menyediakan informasi agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan data yuridis dari sebidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Disamping itu, pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai hal ini, setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik wajib didaftarkan. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pasal 6 angka (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ditugaskan kepada pejabat lain. Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah Bagaimana Pemegang Hak Milik Bisa Mendapatkan Jaminan Kepastian dan Pelindungan Hukum Melalui Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan pustaka sebagai dasar untuk memecahkan masalah. Obyek kajian dalam penelitian ini adalah meneliti ketentuan perundang-undangan tentang Agraria khususnya yang berkaitan dengan

¹ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali, 1991, hlm.107

Pendaftaran Tanah serta literatur-literatur tentang Agraria khususnya tentang Pendaftaran Tanah Hak Milik.

Tahapan terakhir dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif yang bertujuan untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang lebih baik, sehingga mudah dibaca dan diinterpretasikan. Pada tahap ini data diseleksi, disusun dan diuraikan sedemikian rupa sehingga berhasil disimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang dibahas. Jadi prinsip analisis ini adalah mengkaitkan antara data yang dihimpun dengan teori yang digunakan serta mengkaitkan antara data yang satu dengan data yang lain. Dari hal tersebut akan diinterpretasikan dan dikonstruksikan dalam bentuk uraian, penjelasan, dan kesimpulan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pasal 1 ayat (8) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan adanya maca-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama – sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah dapat diberikan kepada orang secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, dan kepada badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut dijabarkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai
 - e) Hak Sewa untuk Bangunan
 - f) Hak Membuka Tanah
 - g) Hak Memungut Hasil Hutan
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :
 - a) Hak Gadaai
 - b) Hak Usaha Bagi Hasil
 - c) Hak Menumpang
 - d) Hak Sewa Tanah Pertanian

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat diperinci pihak-pihak yang dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah, yaitu :

- 1) Perseorangan warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Badan hukum publik, dan badan hukum privat.

Dari aspek masa penguasaan tanah, hak atas tanah dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

- 1) Hak atas tanah yang tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, hak atas tanah ini adalah hak milik.
- 2) Hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu tertentu, yaitu :
 - a) Hak guna usaha;
 - b) Hak guna bangunan atas tanah negara
 - c) Hak guna bangunan atas tanah pengelolaan;
 - d) Hak guna bangunan atas tanah hak milik
 - e) Hak pakai atas tanah negara
 - f) Hak pakai atas tanah hak pengelolaan
 - g) Hak pakai atas tanah hak milik
 - h) Hak sewa untuk bangunan
- 3) Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk pelaksanaan tugasnya atau untuk keperluan tertentu. Hak atas tanah ini adalah hak pakai yang dikuasai oleh :
 - a) Lembaga negara;
 - b) Departemen;
 - c) Lembaga pemerintah nondepartemen
 - d) Pemerintah daerah
 - e) Pemerintah desa;
 - f) Perwakilan negara asing;
 - g) Perwakilan badan internasional;
 - h) Badan keagamaan dan badan sosial²

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat 3 (tiga) jenis tanah di Indonesia, yaitu :

- 1) Tanah Negara
Tanah negara adalah tanah yang di atasnya belum terdapat atau belum dibebani dengan hak atas tanah tertentu.
- 2) Tanah hak

² Muh.Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.241

Tanah hak adalah tanah yang di atasnya sudah terdapat atau sudah dibebani dengan hak atas tanah tertentu

3) Tanah ulayat

Tanah ulayat adalah tanah yang dikuasai secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat.

Instansi pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, yang dimaksud dengan Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala.

Kewenangan pemberian hak atas tanah yang diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, yaitu :

- 1) Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 (dua) hektar.
- 2) Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi)
- 3) Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 - a) Transmigrasi;
 - b) Redistribusi tanah;
 - c) Konsolidasi tanah;
- 4) Pemberian Hak guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha
- 5) Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
- 6) Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar)
- 7) Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.

8) Semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Kewenangan pemberian hak atas tanah yang diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, yaitu :

- 1) Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha (dua hektar)
- 2) Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- 3) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 ha (dua ratus hektar)
- 4) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 15.000 M2 (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- 5) Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha (dua hektar)
- 6) Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M2 (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, yaitu :

- 1) Pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum;
- 2) Pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 3) Pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila

atas laporan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi hal tersebut berdasarkan keadaan di lapangan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka untuk pemberian hak atas tanah hak milik yang berada di wilayah hukum Kabupaten/Kota, kewenangannya berada pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sebagaimana Kewenangan pemberian hak atas tanah yang diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, yaitu :

- 1) Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 (dua) hektar.
- 2) Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi)
- 3) Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 - a) Transmigrasi;
 - b) Redistribusi tanah;
 - c) Konsolidasi tanah;
- 4) Pemberian Hak guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha
- 5) Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
- 6) Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar)
- 7) Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
- 8) Semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Tindak lanjut untuk pelaksanaan pemberian hak atas tanah hak milik kemudian adalah pendaftaran atas tanah hak yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

B. Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Prosedur pendaftaran tanah pada sistem negara Indonesia, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah hak milik pada kantor pertanahan kabupaten/kota juga mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah juga memiliki tujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan sehingga mudah memperoleh data dalam mengadakan aktivitas hukum tentang properti yang telah terdaftar. Tujuan lain adalah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Obyek pendaftaran tanah disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain mencakup bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf. Jenis lain adalah bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Dalam pelaksanaannya, Panitia Ajudikasi terdiri dari beberapa orang anggota dari Kantor Pertanahan

Nasional dan Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan. Kepala desa disini adalah Kepala Desa dimana tanah yang hendak didaftarkan berada.

Syarat pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut :

- 1) Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotocopi identitas pemohon (KTP atau KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 4) Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat;
- 5) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB);
- 6) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

Setelah Pemohon menyiapkan berkas-berkas tersebut diatas, pemohon juga harus menyiapkan keterangan dan bukti-bukti sebagai berikut :

- 1) Luas, letak dan peruntukan penggunaan tanah yang dimohonkan;
- 2) Pernyataan tanah tidak sengketa;
- 3) Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

Biaya pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Tahapan pendaftaran tanah akan dilaksanakan sesuai dengan tahapan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- 2) Pemeliharaan pendaftaran tanah;
- 3) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- 4) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- 5) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;

- 6) Pembuatan daftar tanah;
- 7) Pembuatan surat ukur;
- 8) Pembuktian hak baru
- 9) Pembukuan hak
- 10) Penerbitan sertifikat

Proses pembukuan dan penerbitan sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengacu pada Pasal 29 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun hak-hak yang dicantumkan dalam buku tanah antara lain hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun. Buku tanah juga mencantumkan keterangan atas status hukum tanah atau rumah susun, dan data fisik. Data fisik yang dimaksud adalah data mengenai batas, bidang, dan luas bidang tanah atau satuan rumah susun. Selanjutnya sertifikat tanah akan diterbitkan dengan memuat data fisik dan data yuridis yang ada di dalam buku tanah. Sertifikat ini adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sudah terdaftar untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas tanah hak milik.

C. Jaminan Kepastian dan Pelindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Sertifikat merupakan surat tanda bukti kepemilikan atas hak tanah 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 hak yang bersangkutan. Kepemilikan atas sertifikat hak atas tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat dipahami sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Kepastian hukum atas hak tanah diperkuat dalam Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang bertujuan memberikan kepastian hukum kepada 2 (dua) pihak, yaitu :

- a. Bagi pemilik sertifikat

Jika sudah lewat dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan kabupaten/kota dan tidak ada yang mengajukan gugatan atas penerbitan sertifikat tersebut, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik tanah tersebut.

b. Bagi pemilik tanah

Bagi pemilik tanah yang sebenarnya, ia wajib menguasai tanah secara nyata dan mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten/kota setepat agar terhindar dari kemungkinan tanahnya didaftarkan atas nama orang lain.

Dengan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maka pemegang hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan hukum atas haknya. Pelindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat sebagai berikut :

- a. Penerbitan sertifikat tanah telah berusia 5 (lima) tahun atau lebih;
- b. Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatur tentang perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik sertifikat hak atas tanah dan mengatur pula tentang hilangnya hak seseorang atas hak tanah yang disertifikatkan oleh orang lain. Pasal 32 ayat (2) tersebut diatas mempunyai masalah yuridis diantaranya :

- a. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur hilangnya hak seseorang atas tanah tidak cukup diatur dalam bentuk peraturan perundang-undangan tersendiri berupa undang-undang.
- b. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota memenuhi unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Hal tersebut juga ditegaskan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dalam waktu 5 (lima) tahun sejak

dikeluarkannya sertifikat tersebut. Jadi, pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang terdaftar dalam buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya.

Hubungan antara orang dengan benda dalam konsep hukum, merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut dengan hak milik atas benda tersebut. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan atau tindakan pendudukan atas tanah, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik. Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Pengaturan hak milik atas tanah selanjutnya diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial. Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat khusus sebagai berikut:

- a. Dapat beralih karena pewarisan, karena sifat turun-temurun;
- b. Penggunaannya tidak terbatas dan tidak dibatasi sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
- c. Dapat diberikan sesuatu hak atas tanah lainnya di atas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan penjelasan-penjelasan-penjelasan dikatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak menggunakan sistem publikasi positif. Di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Hal tersebut nampak dari pernyataan pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang

kuat dan dalam Pasal 23,32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemerintah, dengan demikian pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota telah berusia 5 (lima) tahun tidak berarti hak menggugatnya hilang bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan dapat diajukan dalam waktu 90 hari terhitung sejak diketahui olehnya tentang Keputusan Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undnag-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Adapun alasan yang dapat digunakan sebagai dasar menggugat pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota diantaranya sebagai berikut :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan di suatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti, hal ini berarti bahwa terdaftarnya seseorang di

dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan di dalam undang-undang. Pemerintah menganut sistem negatif yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi sebagai pemegang yang sah menurut hukum sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif memungkinkan pemegang hak terdaftar dapat diganggu gugat.

1. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Positif

Pemerintah Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi pendaftaran positif, dimana dalam sistem positif negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan "*title by registration*" (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya. Sistem positif menganut prinsip sekali didaftarkan pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, maka ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian atau kompensasi berupa uang. Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Oleh karena itu, pelaksana pendaftaran tanah berperan aktif menyelidik dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang.

Sistem positif ini memiliki beberapa kelebihan, sebagai berikut :

- a. Kepastian buku tanah bersifat mutlak;
- b. Pelaksana pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti;
- c. Mekanisme kerja penerbitan sertifikat hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam.

Namun demikian, sistem positif ini juga memiliki beberapa kelemahan, yaitu :

- a. Akibat pelaksana pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti, maka waktu yang digunakan sangat lama;
- b. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya akan kehilangan haknya;
- c. Wewenang pengadilan dimasukkan kedalam wewenang administratif karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

2. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif

Negara Indonesia menggunakan sistem publikasi pendaftaran hak secara negatif, artinya negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, penggunaan data adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri. Menurut system negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat didalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.

Menurut sistem negatif, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *nemo plus iuris*, yakni perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya. Dalam sistem pendaftaran yang negatif yang dapat dijadikan alat pembuktian yang utama di dalam persidangan di pengadilan ialah akta peraturan pemerintah dan sertifikat. Sertifikat merupakan hasil akhir dari suatu penyelidikan riwayat penguasa tanah yang hasilnya akan merupakan alas hak pada pendaftar pertama dan proses-proses peralihan hak selanjutnya.

Penyelidikan riwayat tanah dilakukan dengan menyelidiki surat-surat bukti hak yang pada umumnya berupa akta-akta dibawah tangan (segel-segel) yang dibuat pada masa lampau atau surat-surat keputusan pemberian hak, balik nama,

kemudian didasarkan pula pada akta-akta peraturan pemerintah. Dengan demikian, akta-akta peralihan hak masa lampau dan yang sekarang sangat memegang peranan dalam menentukan kepastian hukum suatu hak atas tanah.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, namun bukan sebagai alat bukti yang mutlak. Hal tersebut juga ditegaskan dalam penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dalam waktu 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut. Jadi, pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang terdaftar dalam buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya.

Dengan kata lain, buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif, dengan sistem ini sewaktu-waktu dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik, dalam sistem ini juga keterangan – keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Sistem pendaftaran tanah yang negatif mempunyai karakteristik yakni :

- a. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum.
- b. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui.
- c. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan menjadi yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya.

- d. Tidak seorang pun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik.
- e. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri
- f. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kelebihan dari sistem negatif adalah :

- a. Adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan.

Dalam sistem pendaftaran negatif, pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah.

Kelemahan dari sistem negatif adalah sebagai berikut :

- 1. Peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindih sertifikat atas tanah
- 2. Mekanisme kerja penerbitan sertifikat hak atas tanah kurang dipahami oleh masyarakat awam.

Jadi, ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai. Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-

bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Selama belum dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersangkutan atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak sertifikat keluar orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan.

Seseorang tidak dapat melakukan tindakan yang melampaui hak yang dimilikinya, dan apabila tindakan tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Sebagaimana asas *nemo plus iuris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya, sehingga terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya. Penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapa pun hak itu berada. Hal tersebut sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Menurut Teori Gustav Radbruch mengemukakan ada tiga nilai dasar yang ingin dikejar dan perlu mendapat perhatian serius dari para pelaksana hukum, yaitu nilai keadilan hukum, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum, sehingga dengan pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) seperti yang telah diuraikan diatas maka tiga nilai dasar itu sendiri akan tercapai. Tujuan kebijakan hukum pertanahan pada stelsel negatif terkait erat dengan tujuan sistem hukum pertanahan itu sendiri yaitu terciptanya masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, oleh karena itu pilihan penggunaan sistem hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia harus berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yaitu

mewujudkan ketertiban dan keteraturan, kedamaian serta keadilan agar tercipta suatu kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pelindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah bila terjadi tumpang tindih kepemilikan sebidang tanah tercantum dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, yang berbunyi surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, demikian juga pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tidak mendapatkan pelindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas Sertifikat tanah tersebut.

IV. KESIMPULAN

Pendaftaran tanah memberikan pelindungan dan jaminan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, meskipun dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang artinya walaupun mengandung unsur-unsur positif, surat tanda bukti hak berupa sertifikat atau hanya dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, tetapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan alat bukti lain. Meskipun demikian, dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta
- Ali, Achmad. 2002. *Menyibak Tabir Hukum*, Jakarta: Gunung Agung.
- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Indrajaya, Rudi dan Rizkika Arkan Putera Indrajaya. 2019. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Indonesia*, Bengkulu: Nuansa Aulia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mustofa dan Suratman. 2013. *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Muttaqien, Raisul. 2007. *"Teori Hukum Murni (Pure Theory of Law); dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif,"* Bandung: Nusamedia.
- Notonegoro. 1984. *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara.
- Nurlinda, Ida. 2009. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria; Perspektif Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Perangin, Efendi. 1991. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali.
- Sakarwi. 2014. *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Cetakan I*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Sayekti, Sri. 2000. *Hukum Agraria Nasional*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Soekanto, Soejono. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sudasono. 1992. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Suhariningsih. 2009. *Tanah Terlantar Asas Dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Sumantri, Jujun S. Soerya. 1978. *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Sinar Harapan
- Supriadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah: Menemukan Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Atas Eksistensi Tanah Aset Daerah*, Jakarta: PT. Prestasi Pustakakarya.
- Sutendi, Adrian. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Yamin, Muh. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan 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 Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah