

## UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG BELUM TERDAFTAR

Djohar Arifin, Rifkah Anniza Rahman, Restiani

### Abstrak

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu hak berpindahnya hak atas tanah dari orang ke badan hukum. Dalam peralihan hukum biasanya terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peristiwa hukum bisa terjadi karena waris, sedangkan dalam perbuatan hukum itu sendiri terjadi karena jual beli, tukar menukar dan hibah. Perbuatan hukum yang terjadi karena jual beli biasanya dilakukan dengan terjadinya perjanjian dan dibawah tangan. Tetapi dalam masyarakat masih banyak yang dilakukan dibawah tangan yaitu dengan menggunakan hukum adat atau dilakukan dihadapan notaris.

Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar memperoleh perlindungan hukum refresif dan perlindungan hukum secara preventif yaitu perlindungan untuk menyelesaikan sengketa dipengadilan, apabila perlindungan tersebut dilakukan oleh itikad baik.

Dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar, yaitu dengan mendaftarkan tanah agar mendapatkan suatu kepastian hukum. Pendaftaran tanah sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menyelenggarakan suatu administrasi pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah akan mendapatkan perlindungan hukum yang merasakan tidak akan mendapatkan gangguan dan gugatan dari pihak lainnya. Untuk menjamin suatu kepastian hukum, peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu diperlukannya persyaratan formil bagi penjual hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Jual Beli Tanah

### A. Pendahuluan

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan. Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar- besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan

Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dimiliki oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechs-kadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA.

Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif

semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan pasal 38 Ayat (2). Dalam pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti 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.

Sedangkan dalam Penjelasan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Tujuan hukum adalah mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat sebagaimana menurut Aristoteles dan Aguinus Grotius yang mengajarkan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah tujuan dari sistem hukum. Demikian juga ketentuan pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat dipahami sebagai sertifikat yang merupakan produk dari lembaga pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat di gangu gugat lagi. Akan tetapi sebagaimana penjelasan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar. Ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat sebagai produk lembaga pemerintah ada kemungkinan tidak benar (terlepas dari sebab-sebabnya),

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- (1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
- (2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
- (3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
- (4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
- (5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan. Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah:
  - (a) berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkrit. Pihak-Pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara.
  - (b) berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.

Ketentuan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut rawan menimbulkan sengketa karena sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah belum dapat menjamin kebenarannya.

Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasanya, 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 sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam 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 itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin

memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. 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 UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berkaitan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Maria SW Sumarjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsepsi ini didasarkan pada lembaga *rechtverwerking* yang dikenal dalam hukum adat.

Konsep *rechtverwerking* dalam pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ini bertujuan memberikan kepastian hukum kepada 2 (dua) pihak, yaitu: (a) Bagi pemilik sertifikat, kalau sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya tidak ada yang mengajukan gugatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik tanah tersebut. (b) Bagi tanah yang sebenarnya, ia wajib menguasai tanah secara nyata dan mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar terhindar dari kemungkinan tanahnya didaftarkan atas nama orang lain.

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 memberikan pengertian tentang Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. 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. Apabila unsur-unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terpenuhi secara kumulatif, hak menggugat bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut tidak menjadi hilang. Meskipun unsur-unsur dalam pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terpenuhi, maka orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dan untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan diterbitkannya hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan dapat diajukan dalam waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986. Alasan yang dapat digunakan sebagai dasar dalam gugatan untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ kota diantaranya:

- (a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, dalam tulisan ini akan dibahas tentang bentuk-bentuk ketidak pastian hukum dari sertifikat hak atas tanah milik, dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah milik.

Meningkatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi sebagai akibat laju pembangunan, meningkatkan kebutuhan akan tanah baik untuk kepentingan industri, jasa maupun permukiman seperti perumahan dan perkantoran. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakseimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi.

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, masalah tanah bukan saja masalah yuridis, tetapi menyangkut masalah ekonomi, sosial dan politik. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Tanah adalah benda tidak bergerak/benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan. Yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Segala permasalahan yang terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik maupun antar pemilik dengan penguasa dan pengusaha di atas tanah tersebut. Lantas, perlu dipertanyakan mampukah sertifikat dijadikan sebagai alat yang bernilai sebagai pengaman bila timbul permasalahan tentang tanah. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkannya siapa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya. Terkait dengan tujuan pendaftaran tanah untuk menyediakan informasi, berarti hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dapat dijadikan sebagai *data-base* bagi instansi pemerintah yang memerlukan informasi mengenai keadaan dan potensi bidang-bidang tanah yang sudah bersertifikat, seperti instansi perpajakan, pemerintah daerah dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Tertib administrasi dalam pendaftaran tanah dimaksudkan bahwa seluruh berkas-berkas di Kantor Pertanahan harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga memudahkan untuk mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut. Begitu pentingnya pelaksanaan asas mutakhir yang bertujuan untuk pemeliharaan data pertanahan, atau dengan kata lain menentukan data pendaftaran tanah, secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan, selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Tujuan penelitian ini adalah: Untuk mengetahui Upaya perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang telah terdaftar dan kendala dalam perlindungan

hukum terhadap Jual Beli Tanah yang telah terdaftar.

### **C. Metodologi**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini secara normative empiris diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dan kemudian akan dideskriptifkan, data kualitatif diperoleh secara normatif empiris dengan melakukan pendekatan mengenai permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini yakni apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau secara lisan dan juga perilaku nyata, dilakukan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai kaidah hukum positif dan tidak menggunakan rumus-rumus atau angka-angka. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang jelas berkaitan dengan pembahasan yang penulis bahas.

### **C. Hasil dan Pembahasan**

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

Terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ditemukan pasal yang mengatur secara khusus mengenai peralihan hak atas tanah khususnya terhadap tanah yang belum didaftarkan. Melainkan dari ketentuan peralihan hak atas tanah dari Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana hanya dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yang



menyinggung mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, akan tetapi dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b tersebut hanya saja mengatur tentang penolakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal untuk membuat akta, yang menegaskan apabila mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan : Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Selanjutnya, termasuk dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum juga diatur secara terperinci dan/atau khusus terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan. Akan tetapi dalam ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak sebagaimana diatur pada Pasal 103 sampai dengan Pasal 106, hanya pada Pasal 103 ayat (3) dan Pasal 106 yang membahas hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dan kedua Pasal tersebut masih mengatur secara umum mengenai peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar.

Dapat disimpulkan bahwa dengan berdasarkan pada teori perlindungan hukum dengan mengacu pada ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang tujuan dari pendaftaran tanah, yang mana pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dan untuk memberikan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Oleh karena itu, seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli

terhadap tanah yang belum didaftarkan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengharuskan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, maka peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Yang mana peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena akta peralihan hak yg dibuat oleh PPAT merupakan dasar dan/atau alas hak untuk melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Apabila tidak didaftarkan serta perbuatan hukum yakni jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka perbuatan hukum tersebut bukanlah jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli atau pemegang hak baru. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 23 UUPA, yang menyebutkan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapus nya hak milik, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### **b. Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Terhadap Tanah Yang Belum Terdaftar**

Untuk mewujudkan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya karena jual beli, berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan kebijakan di bidang pertanahan Indonesia, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu, segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah harus berpedoman dan tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Landasan filosofis dibentuknya UUPA adalah untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Wujud jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hal

memperoleh tanah karena perbuatan hukum yakni jual beli adalah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur peraturan pemerintah, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Adapun peraturan pemerintah sebagaimana yang dimaksud, merupakan peraturan induk dari pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Akan tetapi, untuk mensukseskan nya atau keberhasilannya pendaftaran tanah sangat tergantung pada partisipasi aktif dan/atau peranan masyarakat terutama pemegang hak. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai dengan maksimal.

Namun, kebanyakan masyarakat pada umumnya dalam memperoleh tanah seringkali melalui jual beli di bawah tangan yang secara hukum adat dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa yang dibuktikan dengan selembar kwitansi dan/atau Surat Pernyataan Jual Beli tanah, dengan dihadiri oleh para pihak yang berkepentingan beserta saksi, atau dengan kata lain jual beli tersebut memenuhi syarat terang dan tunai, tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan masih banyak juga ditemukan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum didaftarkan. Sehingga menimbulkan akibat yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tidak dapat didaftarkan serta tidak dapat memperoleh tanda bukti hak secara yuridis yaitu sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar**

Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang belum terdaftar menurut hukum adat mengenal lembaga *rechtsverwerking*, karena dalam hukum adat jika seseorang sekian lama membiarkan tanahnya dikerjakan oleh orang lain dan

memperoleh itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali hak atas tanah tersebut, maka dalam UUPA menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka sebagai kepentingannya itu. Memberikan kuasa dilaksanakan dengan terukur yang ditemukannya suatu kesenggangan di dalamnya. Kekuasaan diberikan yaitu biasanya dinamakan sebagai hak. dalam melaksanakan perlindungan hukum akan membutuhkan banyak terhadap kebutuhan masyarakat agar suatu hak dapat ada dimasyarakat serta digunakan secara baik dan walaupun memiliki kewajiban yang akan dilakukan juga.

Perlindungan hukum yaitu merupakan suatu kepentingan orang dengan menyerahkan kekuasaannya terhadap orang lain dalam kepentingan yang merupakan sasaran cara menyerahkan kekuasaan suatu sasaran terhadap suatu hak. Perlindungan hukum akan menempuh akan melalui suatu legislasi tujuannya terhadap ruang lingkup yang strategi atau kebijakan.

Suatu perlindungan eksternal ialah bahwa perlindungan tidak besar sebelah dan harus mempunyai sifat yang memihak. Sedangkan dalam perlindungan hukum internal yaitu suatu perjanjian dengan kepentingannya satu sama lain menggunakan atas dasar kata dengan sepakat. Perlindungan internal akan berwujud terhadap pihak-pihak yang kedudukannya seimbang dan mempunyai suatu kebebasan dalam mengatakan kepentingannya.

Dalam perlindungan internal dan eksternal maka akan terjadinya suatu perbuatan hukum perdata yaitu melaksanakan suatu hak dan kewajibannya, untuk suatu hak dan kewajiban bisa terpenuhi maka, sebelumnya harus dibuatkan akta notariil. Akta notariil yaitu suatu akta yang akan dibuat ditandatangani dan dibaca oleh notaris dan bertanggungjawab atas semua isi tentang sebuah kebenarannya.

#### a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum secara preventif diatur dalam pasal 32 (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Perlindungan ini diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan suatu itikad baik. Unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum atas diberikannya terhadap pemegang hak atas tanah terhadap orang yang beritikad baik, maka pemegang sertifikat akan dikuasai dengan nyata dan terus menerus tidak adanya suatu gugatan

atau keberatan yang diajukan terhadap pihak lainnya.

b. Perlindungan hukum refresif

Tujuan dalam perlindungan ini adalah untuk mencegah akan terjadi suatu sengketa dan perlindungan ini juga bertujuan untuk menyelesaikan akibat terjadi suatu sengketa dalam pengadilan. Pemilik suatu sertifikat hak atas diberikan perlindungan refresif terhadap gugatan dalam pengadilan dengan lembaga *reschstverwerking* terhadap pemilik suatu sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik terhadap perebutan penyelesaian sengketanya.

Sedangkan Langkah dan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual-beli tanah yang belum terdaftar

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu menerangkan suatu rangkain perbuatan yang dilakukan pemerintah untuk pendaftaran tanah diadakan cara terus menerus dengan cara teratur dan selalu meliputi suatu pengumpulan data pengelolaan suatu data fisik dan data yuridis.

Untuk menjamin kepastian hukum dilakukan pendaftaran tanah, telah diatur secara jelas tentang pendaftaran tanah untuk diberikan suatu kepastian hukum, terdapat pada pasal 19 UUPA yaitu menerangkan :

- (1) Menjamin suatu kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan dengan mendaftarkan tanah diseluruh wilayah indonesia terdapat peraturan ketentuan dalam pemerintah
- (2) Pendaftaran disebut dalam ayat (1) pasal menerangkan :
  - a. Pengukuran perpetaan dengan cara untuk pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak atas tanah dan dalam suatu peralihan hak;
  - c. Menyampaikan surat tanda bukti hak, yang tentang suatu berlakunya alat bukti yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara memperhatikan suatu situasi Negara dan masyarakat, demi kepentingan status sosial ekonominya serta memungkinkan suatu penyelenggaraan terhadap dengan sesuatu pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Terdapat dengan peraturan pemerintah mengatur suatu biaya yang disangkutpautkan terhadap suatu pendaftaran yang mempunyai tujuan terdapat ayat (1), dengan demikian ketentuan terhadap suatu rakyat yang tidak bisa untuk dibebaskan dari pembayaran biaya itu sendiri.

Syarat sah untuk agar mendapatkan suatu kepentingan pendaftaran pemindahan

suatu hak jual beli hak atas tanah yaitu terdiri dari dua syarat adalah suatu syarat yang materiil dan formil. Syarat materiil, pemegang hak atas tanah harus memiliki suatu hak kewenangan menjual hak atas tanah dan yang diperjualbelikan hak atas tanah yaitu terdapat pada subyek dan obyek, sedangkan formil adalah transaksi jual beli hak atas tanah terdapat formalitas. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli terjadi suatu pemindahan dari pemegang hak seorang penjual kepada orang lain sebagai pembeli terhadap hak atas tanah, tetapi pemindahan itu hanya mengetahui kepada orang yang menjual dan orang membeli, pihak orang ketiga tidak akan mengetahui suatu adanya antara jual beli.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu tujuan dalam menjamin kepastian hukum yaitu :

Status hak yang akan didaftarkan dapat diketahui kepastian status hak pendaftaran tanahnya, apakah pengelolaan, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan dan atau hak milik atas satuan rumah susun; kepastian subyek hak, bahwa siapa menjadi subyek hukum atau pemegang haknya dalam pendaftaran tanah; dan kepastian terhadap obyek hak yaitu dapat diketahui ukutan tanah, letak tanah dan batas tanah dalam pendaftaran tanah tersebut.

Hakikat dalam kepastian hukum berada terdapat dalam kekuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah sebagai tanda bukti di pengadilan , tetapi dalam kepastian hukum yang bersifat negatif merupakan suatu kepastian hukum yang relatif terdapat dalam suatu undang-undang untuk menjamin suatu kepastian hukum yang tidak selalu membuktikannya.

Sistem pendaftaran tanah yang mempunyai sifat positif mencangkup peraturan tentang apa yang telah terdaftar akan dijamin suatu kebenaran data yang akan didaftarkan dan untuk pemerintah meneliti tentang kebenaran dan sahnya untuk didaftarkan sebelum dimasukkan dalam daftar-daftar.

Sistem publikasi negatif dan system negatif juga mengandung sistem positif , negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dan penggunaannya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri. Asas *Nemo Plus Juris* yaitu perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dalam asas ini selalu terbuka

kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa pemilik yang sebenarnya. Di Indonesia terdapat terjadi suatu sistem pendaftaran tanah untuk menggunakan antara lain : Sistem suatu pendaftaran hak (*registration of title*), dalam suatu sistem ini akan pendaftaran hak untuk menciptakan suatu hak baru harus dengan hak yang dibuktikan dengan akta yang memuat data yuridis tanah; Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), sistem ini memperlakukan apa yang harus didaftarkan, baik penyajian data yuridisnya, bentuk penyimpanan maupun bentuk bukti haknya. Akta-akta tersebut akan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Tanah (PPT) yang dalam hal ini bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian kebenaran atas data yang disebut dalam akta yang terdaftar; dan Sistem Torren (*Torren Act*), dalam sistem ini bukanlah akta yang didaftarkan tetapi hak-hak dan perubahannya, berbeda dengan sistem pendaftaran akta, dalam sistem ini PPT akan bersifat aktif.

Hasil dari proses penyelidikan suatu riwayat penguasa terhadap tanah tentang proses peralihan hak dan hak terdaftar yang selanjutnya yaitu adalah sertifikat. Akta dibawah tangan yang dibuat pada masa lalu merupakan surat bukti hak terhadap penyelidikan riwayat tanah dengan dilakukan menyelidiki, demikianlah dalam suatu akta peralihan hak pada masa lampau dan masa sekarang yaitu memegang peran penting dalam kepastian hukum dalam hak atas tanah.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa tujuan untuk menjamin sesuatu kepastian hukum tetapi menggunakan sistem positif. Dalam ketentuan tersebut tidak memerintahkan apa yang digunakan oleh sistem positif, karena sertifikat untuk surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan mutlak.

Pada dasarnya kepastian hukum lebih pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, yaitu suatu pelanggaran disebabkan dalam perbuatan dapat dikatakan melanggar jika aturan tertulis tertentu. Teori kepastian hukum, dalam perjanjian menekankan bahwa sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antara subyek hukum yang akan melakukan perjanjian.

Pendaftaran tanah secara yuridis memiliki tujuan utama yaitu dengan untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin suatu perlindungan hukum. Tetapi dalam kenyataannya masih tidak ada atau tidak dianggap ada dalam kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah di negara ini, karena sertifikat belum menjamin sepenuhnya atas hak

atas tanah seseorang tersebut.

Dalam Pendaftaran tanah ada beberapa faktor tidak terwujudnya kepastian hukum yaitu antara lain :

1. Faktor sejarah kepemilikan tanah

Pada faktor ini, bahwa kepemilikan tanah didasarkan terhadap hukum adat. Pendaftaran tanah ini tidak merupakan keharusan, karena tanah masih dibiakan dan dianggap tidak terlalu penting pada terjadi pendaftaran, sehingga dalam pendaftaran tanah itu tidak memiliki kewajiban untuk memberikan manfaat bagi hak atas tanah dalam masyarakat.

2. Faktor psikologi masyarakat

Faktor psikologi ini, masyarakat belum memahami akan terjadinya suatu perbedaan antara tidak ada sertipikat atas tanah dan adanya sertipikat dari tanah tersebut. Negara memberikan perlindungan terhadap pemegang sertipikat yang sama dengan yang tidak mempunyai sertipikat dalam masyarakat.

3. Faktor pelaksana dan pelaksanaan

Faktor ini paling banyak dalam masyarakat yang mengeluh saat melaksanakan perbuatan pendaftaran tanah, akibatnya dalam pelaksana tersebut itu tidak tegas berbelit-belit dan kabur. Pelaksana dalam pendaftaran ini tidak memberikan pelayanan yang baik untuk menjadikan faktor dalam kepastian hukum tidak terwujud bagi masyarakat, yaitu tentang apa pun yang harus dikerjakan oleh negara untuk mendaftarkan artinya apa pun yang dikerjakan oleh negara untuk mendaftarkan tanah menganggap bahwa tidak benar secara hukum, karena mereka yang ingin mendaftarkan kurang mengerti apa saja ini dalam pendaftaran dan suatu manfaat yang terjadi adanya sertipikat tanah agar sertipikat mempunyai makna untuk masyarakat.

4. Faktor intervensi Undang-Undang Perpajakan (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Biaya Lain)

Seseorang yang akan mendaftarkan tanah ini mengeluh, karena dalam pendaftaran tanah ini adalah mahal dan banyak mengeluarkan uang. Pendaftaran tanah ini jika sebenarnya dilakukan dengan benar maka biaya relatif sangat murah.

Faktor-faktor dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak terselenggara untuk melindungi hak masyarakat dengan munculnya masalah pendaftaran tanah baru ialah



:

1. Sertipikat palsu;
2. Sertipikat aspal;
3. Sertipikat ganda; dan
4. Pemblokiran sertipikat oleh bank.

Keadaan ini menjelaskan bahwa dalam ketidak pastian suatu hukum terhadap masyarakat, dan pemerintah yang seharusnya mensosialisasikan bagaimana, untuk apa dan tujuan dalam pendaftaran tanah itu harus dilakukan, apalagi jika sertipikat tanah hanya dimanfaatkan memiliki suatu tujuan tertentu hingga masyarakat tidak mau tau terhadap pendaftaran tanah.

Sertipikat yang bersifat kuat merupakan sebagai tanda bukti hak, jika merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat tersebut dapat diajukan dalam tuntutan ke pengadilan dengan memegang tanda bukti hak lainnya yang bukan sertipikat yaitu kutipan *lette c* atau petok pajak bumi dan pengadilanlah yang akan memutuskan tanda bukti tersebut apakah benar atau tidak. Apabila tidak benar, maka dasar suatu putusan hakim yaitu mempunyai putusan hukum yang selalu tetap dan diadakan dengan pembetulan.

Demikian jika sertipikat telah terbit tetapi tidak memiliki rasa yang aman dan tenang terhadap pemiliknya, karena pemegang sertipikat bisa digugat oleh siapapun atau pihak lain yang merasakan dirugikan atas sertipikat yang diterbitkannya.

Terwujudnya dalam cita-cita kepastian hukum atas tanah yang terjadi dalam pendaftaran tanah, maka dalam menjamin kepastian hukum tidak hanya dilihat dari satu dimensi hukum tetapi harus pada dasarnya dalam yuridisnya.

#### **D. Kesimpulan**

1. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu hak berpindahnya hak atas tanah dari orang ke badan hukum. Dalam peralihan hukum biasanya terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peristiwa hukum bisa terjadi karena waris, sedangkan dalam perbuatan hukum itu sendiri terjadi karena jual beli, tukar menukar dan hibah. Perbuatan hukum yang terjadi karena jual beli biasanya dilakukan dengan terjadinya perjanjian dan dibawah tangan. Tetapi dalam masyarakat masih banyak yang dilakukan dibawah tangan yaitu dengan menggunakan hukum adat atau dilakukan dihadapan notaris.

Perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar memperoleh perlindungan hukum refresif dan perlindungan hukum secara preventif yaitu perlindungan untuk menyelesaikan sengketa dipengadilan, apabila perlindungan tersebut dilakukan oleh itikad baik.

2. Dalam upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar, yaitu dengan mendaftarkan tanah agar mendapatkan suatu kepastian hukum. dengan adanya pendaftaran tanah akan mendapatkan perlindungan hukum yang merasakan tidak akan mendapatkan gangguan dan gugatan dari pihak lainnya.

### DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendie, 1980. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Alumni. Bandung.
- Effendi Perangin, 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut pandang Praktisi Hukum*, Edi- si 1, Cetakan 1, Rajawali, Jakarta.
- Aartje Tehupeiory, 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses Penebar Swadaya Group, Jakarta.
- Boedi Harsono (III), 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan XII, Djambatan, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000. *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- C.S.T. Kansil, 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sudaryo Soimin, 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Cet.1, Jakarta : Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- SP. Sangsun, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- AP Parlindungan, 1994. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Madju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia : "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Djambatan, Jakarta.
- Aminuddin Salle, dkk. 2010. *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar.
- Aminuddin Salle, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- Urip Santoso, 2008. *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Muchtar Wahid, 2018. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu*

*Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis.* Penerbit Republika. Jakarta.

Urip Santoso, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet. 2, Kencana, Jakarta.

Boedi Harsono (III), 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan XII, Djambatan, Jakarta.

Lampiran Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997,

Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah Pertama Kali Adalah Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Terhadap Objek Pendaftaran Tanah Yang Belum Di Daftar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Atau Peraturan Pemerintah Ini.

Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pasal 1 Ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 16 UUPA "Hak Atas Tanah"

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Disebutkan Bahwa Pendaftaran Tanah Dilaksanakan Berdasarkan Asas Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir, Dan Terbuka.