

Penerapan Asas Aman dan Terbuka Terhadap Proses Pendaftaran Tanah (Studi Kantor Pertanahan Agraria Tata Ruang Lombok Barat)

Anhar

Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN)

Jln. Gajah Mada No. 1 Leneng, Praya, Kabupaten Lombok Tengah NTB, 83522

Email: wiredarme@gmail.com

ABSTRAK

Sistem Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif berunsur positif. Berdasarkan sistem yang digunakan ini memiliki kelemahan-kelemahan. Untuk mengurangi resiko dari penggunaan sistem tersebut maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diterapkan asas aman dan terbuka dalam pendaftaran tanah. Meskipun asas tersebut telah diterapkan namun masih saja terdapat permasalahan-permasalahan mengenai sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan. Di Indonesia masih banyak sertifikat yang diterbitkan banyak bermasalah dan digugat di pengadilan. Khususnya di kabupaten Lombok barat, di daerah sekotong terdapat tanah 100 hektar memiliki sertifikat ganda yang diperebutkan pengusaha Bali dan Jakarta.

Kata Kunci: Asas, Aman, Terbuka

ABSTRACT

Registration system of land in Indonesia adheres to the system negative berunsur positive. based system used it has the weaknesses. to reduce the risk of the use of the system is then in the government regulation No. 24 1997 on the land registry applied principle safe and open in the land registry. although the principle that has been applied but still there are problems regarding the certificate of land rights are published. in Indonesia is still a lot of certificate issued a lot of problems and sued in court. especially in the district Lombok Western, in the area sekotong there land 100 acres of certified double contested entrepreneur Bali and Jakarta.

Keywords: principles, safe, opened

A. PENDAHULUAN

Sistem publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sebagaimana

na yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan

oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya, pembukuan suatu hak didalam buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat meng-gugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.¹

Sehingga untuk mengatasi kelemahan dari sistem publikasi negatif tersebut, maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memerintahkan kepada kantor pertanahan untuk menerapkan asas aman dan terbuka terhadap proses pendaftaran tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 2 disebutkan penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan asas aman dan terbuka. Asas aman dimaksudkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Sedangkan asas terbuka maksudnya adalah proses pendaftaran tanah harus terbuka untuk umum. Artinya proses pendaftaran tanah dengan asas ini mengharuskan bahwa pendaftaran tanah tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau secara tertutup.²

Meskipun diterapkannya asas aman dan terbuka tersebut namun masih saja terjadi permasalahan-permasalahan terhadap sertifikat yang dihasilkan. Khususnya di Kabupaten Lombok Barat, banyaknya sengketa di sektor pertanahan mengenai kepemilikan hak atas tanah, seperti terjadinya

sertifikat ganda yang disebabkan oleh kurangnya ketelitian dari pihak BPN serta Kurang keterbukaan mengenai seputar informasi tanah yang dibutuhkan oleh masyarakat. Contoh kasus tanah juga di beber dalam seminar Di Sekotong Kabupaten Lombok Barat terdapat tanah 100 hektar memiliki sertifikat ganda yang diperebutkan pengusaha Bali dan Jakarta.

Sehingga apa yang diharapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di mana pendaftaran tanah dilaksanakan dengan asas aman dan terbuka belum sesuai dengan apa yang diharapkan. Sehingga peneliti dalam hal ini akan meneliti lebih mendalam mengenai penerapan asas aman dan terbuka ini di Kantor Agraria dan Tata ruang di Kabupaten Lombok Barat; mengapa pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan asas aman dan terbuka?; bagaimana penerapan asas aman dan terbuka dalam proses pendaftaran hak atas tanah?; faktor-faktor apa yang mempengaruhi efektivitas penerapan asas aman dan terbuka pendaftaran hak atas tanah penelitian ini merupakan penelitian hukum Normatif-Empiris, yang menggunakan pendekatan-pendekatan antara lain pendekatan konsep, perundang-undangan, pendekatan sosiologis.

B. PEMBAHASAN

1. Pendaftaran Tanah di Indonesia Menerapkan Asas Aman Terbuka

a. Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan bahwa “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Sesuai dengan amanat UUD tersebut, maka terbentuklah undang-undang yang mengatur tentang bumi, air, dan kekayaan alam dalam suatu undang-undang Yaitu Undang-Undang Pokok Agraria. Tujuan dibentuknya Undang-undang pokok agraria ini adalah Meletakkan dasar-dasar bagi pe-

¹ Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, cet VI hlm. 121.

² Eli Wuria Dewi *Mudabnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*, Cet. I, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014. hlm. 71.

nyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur ; Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum tanah nasional; Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya bersifat abadi dan rakyat Indonesia selalu bersatu dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya Negara sebagai badan penguasa yang diberi wewenang untuk menguasai atas bumi,air,ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan bukan sebagai pe-milik.

Hak Ulayat dan kesatuan Masyarakat adat diakui eksistensinya sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum, bangsa dan negara Semua hak atas tanah berfungsi sosial, berarti hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dibenarkan untuk dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi Hanya Warga Negara Indonesia yang berhubungan langsung dengan Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya Laki-laki dan perempuan mempunyai hak yang sama dalam memiliki dan menguasai tanah

Untuk terselenggaranya kepastian hukum terhadap tanah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur dengan peraturan Pemerintah. Mengingat amanat dari Pasal 19 UUPA tersebut mengenai perlu adanya pengaturan lebih lanjut tentang pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, maka haruslah di-bentuk dalam bentuk Peraturan Pemerintah.

b. Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang yang ditentukan oleh peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 meliputi kadaster dan pendaftaran hak. Kemudian dalam peraturan tersebut ditetapkan dua cara penyelenggaraan pendaftaran tanah diantarnya:

1) Pendaftaran tanah secara lengkap

Dalam peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tidak dijelaskan secara lengkap mengenai maksud dari pendaftaran tanah secara lengkap tersebut, namun sesuai dengan ketentuan dari Pasal 2 ayat (2) dapat diartikan sebagai pendaftaran yang meliputi kadasteral dan pendaftaran hak.

Sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 12 bahwa pembukuan hak-hak dalam buku tanah (daftar umum) setelah bidang-bidang tanah yang menjadi objek hak-hak itu diukur dan dipetakan pada peta pendaftaran dan kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Kemudian diatur mengenai penetapan suatu daerah yang menjadi daerah penyelenggaraan pendaftaran tanah secara lengkap tidak diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tetapi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965, yang didalamnya menetapkan bahwa suatu daerah diusulkan kepada menteri agraria untuk dinyatakan sebagai daerah lengkap oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

2) Pendaftaran Tanah Secara Tidak Lengkap

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, mengenai pendaftaran tanah secara tidak lengkap juga tidak ditegaskan dalam suatu pasal peraturan pemerintah tersebut. Jika dilihat dari Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) menjelaskan bahwa pendaftaran tanah secara tidak lengkap yaitu pendaftaran tanah yang ha-

nya meliputi pendaftaran hak-hak. Dalam hal ini pembukuan hak-hak dalam daftar umum dapat dilakukan tanpa pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang menjadi objek hak tersebut, dan kepada pemegang hak diberikan sertifikat sementara, yaitu surat tanda bukti hak (salinan buku tanah) tanpa surat ukur.

Pendaftaran tanah secara tidak lengkap dengan sendirinya tidak dapat menjamin kepastian hukum mengenai letak, luas, dan batas-batas bidang tanah yang didaftar, tetapi yang dijamin hanya kepastian hukum mengenai subjek haknya.³

3) Pendaftaran Hak

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang bentuknya dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditetapkan dan /atau ditunjuk oleh menteri agraria.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkeanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di suatu negara didasarkan pada asas hukum yang dianut oleh negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Ada dua macam asas hukum, yaitu asas iktikat baik dan asas Nemo plus iuris.⁴ Asas iktikat baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan iktikat baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut

hukum.⁵ Sedangkan asas Nemo plus iuris berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.⁶ Sistem publikasi yang digunakan untuk asas iktikat baik adalah sistem publikasi negatif, sedangkan sistem asas Nemo plus iuris menggunakan sistem publikasi positif.

Ada dua macam asas hukum yang digunakan dalam sistem pendaftaran tanah ini, yaitu asas iktikat baik dan asas nemo plus iuris. Asas iktikat baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan iktikat baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut hukum. Sedangkan asas nemo plus iuris berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Sistem publikasi yang digunakan untuk asas iktikat baik adalah sistem publikasi negatif, sedangkan sistem asas nemo plus iuris menggunakan sistem publikasi positif.

Dalam sistem pendaftaran positif, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan yang merupakan perwujudan dari adagium "*titile by registration*" (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu "*indefeasible title*" (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan "*the register is everything*" (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat di buku tanahnya).

Ketentuan seperti tersebut di atas tidak terdapat dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 karena sistem yang dianut adalah negatif. Dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam daftar umum dan dalam daftar sertifikat hak atas tanah. Penggunaannya adalah atas risiko dari pihak yang menggunakan sendiri. Dalam perjalanannya peraturan pemerintah tersebut selama lebih dari 35 tahun belum mampu mensukseskan tertibnya administrasi pertanahan, yang terjadi adalah masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat, dari sekitar 55 juta bidang tanah yang me-

³Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. III, Ed. Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 87.

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Op.Cit., hlm. 117

⁵*Ibid.*

⁶*Ibid. Hlm. 118*

menuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang tanah yang sudah terdaftar. Disamping itu mengenai permasalahan terhadap sertifikat yang dikeluarkan tidak dapat dihindarkan yakni banyak sertifikat yang digugat dipengadilan yang diakibatkan tumpang tindihnya data kepemilikan tanah.

c. Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tersebut bertujuan untuk lebih mempercepat proses pendaftaran tanah, serta dengan penggunaan alat teknologi sebagai pembantu dalam proses penyelenggaraan pendaftaran tanah. Apa yang telah diperintahkan ayat 1 pasal 19 UUPA tersebut, maka oleh Pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Atas ayat 1 tersebut oleh Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut (pasal 3) sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini maka sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah dipertegas sebagai tanah-ta-

nah yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut UUPA, dengan berkembangnya suatu pranata hukum "Ajudikasi" sistematis dan sporadis, dan akan dibicarakan pada pembicaraan pasal-pasal (pasal 24 dan seterusnya) dari PP 24 Tahun 1997.

Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, dan penyimpanan dan penyajian data fisik maupun 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 diadakan ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan tersebut bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk tetap seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan daftar dari pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA sebagai pembuktian yang kuat.

Dengan pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif yang bertendensi positif ini, maka dalam peraturan pemerintah tersebutpun terdapat lima asas sebagai pedoman dalam pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 peraturan tersebut dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah harus diselenggarakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dalam penjelasan peraturan pemerintah tersebut dijelaskan bahwa:

- a. Asas sederhana maksudnya dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah
- b. Asas aman untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan

secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- c. Asas terjangkau maksudnya menegaskan bahwa keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas terbuka maksudnya adalah proses pendaftaran tanah harus terbuka untuk umum. Artinya proses pendaftaran tanah dengan asas ini mengharapkan bahwa pendaftaran tanah tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau secara tertutup.

Pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan kelima asas tersebut adalah semata-mata untuk:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sehingga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan menggunakan lima asas tersebut yang diantaranya adalah asas aman dan terbuka akan mencegah terjadinya permasalahan akibat dari sistem publikasi negatif yang bertendensi positif tersebut. Dengan penggunaan asas aman maka dalam proses pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat mengenai data fisik dan data yuridis, sehingga data yang diajukan oleh pemohon sertifikat tidak terjadi permasalahan dikemudian hari. Kemudian dengan menggunakan asas terbuka tersebut dapat secara terbuka memberikan informasi kepada masyarakat mengenai tanah yang terdaftar serta terhadap kebenaran data fisik dan data yuridis yang diajukan pemohon. Sehingga pada saat penerbitan sertifikat tersebut sudah tidak ada bantahan lagi dari pihak manapun. Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah pada hakikatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat akan hak atas tanahnya sekaligus sebagai pembuktian yang sah sebagai orang yang berhak atas objek tanah tersebut. Di samping itu juga guna memberikan informasi bagi masyarakat maupun pemerintah terkait pertanahan.

2. Penerapan Asas Aman dan Terbuka Dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang

Sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah sesuai dengan amanat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maka dalam Pasal 4 perturan tersebut selanjutnya menegaskan bahwa “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”.

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa upaya negara untuk memberikan jaminan kepastian terhadap hak-hak atas tanah dilaksanakan antara lain dengan penerbitan suatu dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna yakni sertifikat hak atas tanah.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch mengenai melihat empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu Bahwa hukum itu positif (perundang-undangan), hukum itu didasarkan pada fakta, dan hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merumuskan bahwa sertifikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis objek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan mengenai pendaftaran tanah harus diselenggarakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dari kelima asas tersebut terdapat asas aman dan terbuka yang menjadi kajian penulis dalam tesis ini, dimana asas aman dimaksudkan dalam proses pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat sehingga nantinya data yang dikeluarkan memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas terbuka dimaksudkan sebisa mungkin proses pendaftaran tanah tersebut dilakukan secara terbuka.

Penerapan asas aman dan terbuka dalam proses pendaftaran dilakukan mulai dari pemberian informasi kepada masyarakat mengenai data bidang tanah yang terdaftar dikantor pertanahan. Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan pemerintah dalam Pasal 26 dilakukannya pengumuman mengenai tanah yang terdaftar dimana dalam pengumuman tersebut para pihak yang merasa keberatan atas objek tanah yang didaftarkan tersebut diberikan kesempatan melakukan gugatan melalui pengadilan. Hal tersebut dilakukan guna meneliti kebenaran data yang diajukan oleh pihak pemohon.

Dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ada pihak yang keberatan mengenai data fisik dan data yuridis tersebut maka ketua panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan melakukan pengesahan dengan suatu berita acara yang bentuknya disahkan oleh menteri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Iwan Purnawan penerapan asas aman dimulai dari proses:

1. Permohonan yakni pihak yang memohonkan hak tersebut harus melengkapi syarat-syarat yang dipersiapkan oleh Kantor Pertanahan yakni berupa blanko, formulir pendaftaran. Mulai dari identitas pemohon sampai dengan pengusahaan data fisik.
2. Tahap pengukuran Kemudian dari pihak kantor pertanahan melakukan pengukuran dan pemetaan, dalam pengukuran dan pemetaan tersebut dilakukan mengenai pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas-batas bidang tanah, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan surat ukur hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahan yang terjadi terhadap sertifikat yang nanti akan diterbitkan
3. Penelitian data fisik dan data yuridis Selanjutnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat melakukan penelitian mengenai berkenaan dengan data fisik maupun data yuridis tersebut, yang selanjutnya nanti akan dilakukan

pembentukan panitia A panitia A tersebut terdiri dari lima (5) anggota yang salah satunya adalah bapak tersebut tempat termohon.

4. Pengumuman Setelah itu dilakukan pengumuman yang terkait dengan asas terbuka dimana pengumuman tersebut jangka waktunya 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik. Pada saat melakukan pengumuman masyarakat diberikan kesempatan untuk melakukan keberatan jika tanah yang dimohonkan tersebut, bermasalah, sehingga nantinya sertifikat yang diterbitkan tidak bermasalah.
5. Penggunaan sistem KKP Disamping itu juga penggunaan Sistem KKP (komputerisasi kantor Pertanahan) yang sudah tersedia pada Kantor Pertanahan guna untuk menghindari kesalahan yang terjadi dikemudian hari.

Jika dibandingkan dengan hasil wawancara peneliti di lapangan dengan masyarakat yang mendaftarkan hak atas tanahnya, terkait dengan asas aman dan terbuka belum terlaksana sesuai dengan yang diharapkan. Dalam hal melakukan penelitian data fisik maupun data yuridis tidak dilakukan dengan baik, dimana dalam pelaksanaannya pihak kantor pertanahan hanya memberikan belangko kosong kepada masyarakat untuk menandatangani keabsahan data fisik dan data yuridis tersebut, sehingga dalam hal ini kemungkinan mengenai pemalsuan data fisik dan data yuridis tanah bisa terjadi. Kemudian mengenai asas terbuka, terhadap bidang tanah yang terdaftar untuk dilakukan pengumuman kepada masyarakat sesuai dengan pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun hal tersebut tidak pernah dilakukan baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor Desa. sehingga jika sertifikat yang diterbitkan memiliki cacat yuridis maka dikemudian hari akan digugat dipengadilan oleh pihak yang merasa berhak atas objek yang dimaksud. Terlebih lagi jika asas terbuka dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun

2009 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Penerapan Asas Aman Dan Terbuka Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah

a. *Substansi hukum*

Berdasarkan sistem stelsel negatif yang bertendensi positif yang digunakan di Indonesia, maka hal tersebut memiliki kelemahan yaitu dengan menggunakan sistem publikasi negatif (stelsel negatif). Hal tersebut dapat dilihat dalam beberapa Pasal sebagai berikut. Untuk menyatakan sebuah kepemilikan benda tidak bergerak (tetap), dalam hal ini tanah, maka diperlukan adanya suatu alas hukum yang sah. Berkaitan dengan hal tersebut, Andy Hartanto menyatakan bahwa seseorang atau kelompok masyarakat atau badan hukum yang telah menguasai tanah dan memiliki tanda bukti sertifikat tanah dapat mengklaim dirinya sebagai pemilik yang sah, namun demikian tidak menutup kemungkinan ada bukti-bukti lain di luar sertifikat yang dapat digunakan sebagai pendukung seseorang sebagai pemilik hak. Karena penyelenggaraan konversi tanah tidak dapat dilakukan secara serentak yang dipengaruhi kondisi masyarakat, kesiapan aparat dan pembiayaan, maka alat-alat bukti lain tersebut tetap dapat dijadikan petunjuk mengenai adanya hak atas tanah milik seseorang atau badan hukum. Di sini lahir pemikiran mengenai sistem publikasi negatif (*negatief stelsel*), yang artinya terbuka kemungkinan digugurkannya hak seseorang/satu pihak, sekiranya ada pihak/orang lain yang ternyata lebih berhak atasnya.

Irawan Soerodjo mengatakan, stelsel pendaftaran tanah di Indonesia adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam stelsel ini, pihak-pihak yang merasa mempunyai sesuatu hak dapat melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Hanya saja, dalam Peraturan

Pemerintah No. 24 tahun 1997, pihak yang merasa mempunyai suatu hak atas tanah, dibatasi hanya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tanah untuk melakukan gugatan dalam rangka mempertahankan haknya. Menurut **A.P. Perlindungan**, berdasarkan Pasal 23 ayat (2) atau Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat, namun tidak tertulis sebagai satu-satunya alat pembuktian (tentu kalau demikian berlaku asas positif). Dan kalau kita perhatikan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Asas negatif tersebut dapat berlangsung selama 5 (lima) tahun dan setelah itu jika tidak ada gugatan ke Pengadilan. Di sini asas negatif itu dibatasi hanya 5 (lima) tahun setelah diterbitkan sertifikatnya. Dengan asas negatif tersebut, sungguhpun terbatas hanya sampai 5 (lima) tahun, adalah yang terbaik dalam pendaftaran tanah. Terkait dengan asas publikasi negatif bertendenasi positif yang tertuang dalam Pasal 32 Ayat (2) tersebut, **Irawan Soerodjo** berpendapat bahwa ketentuan setelah 5 (lima) tahun di satu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan tetapi di sisi lain kebijakan tersebut juga riskan dan tak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum. 107 Pengumuman penerbitan sertifikat tanah di kantor kepala desa/kelurahan atau media massa tidak menjamin masyarakat dapat mengetahui atas adanya pengumuman sehubungan dengan penerbitan sertifikat. Berbeda dengan pendapat Irawan Soerodjo, **Elyana** menyatakan bahwa pembatasan hak untuk menggugat tanah yang telah bersertifikat selama 5 (lima) tahun saja, harus disambut dengan sangat gembira, karena akan memberikan kepastian

hukum dan ketenteraman pada orang yang telah memperoleh sertifikat dengan itikad baik. Pengalaman menunjukkan, sertifikat hak atas tanah yang telah berumur lebih dari 20 tahun sekalipun, ternyata masih sering dipersoalkan. Lagi pula, baik di Pengadilan Negeri (PN), maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), pihak tergugat pada umumnya tidak akan berhasil mengajukan eksepsi kedaluwarsaan, baik *acquisitief*, maupun *extinctief*, karena hakim menganggap hukum tanah nasional berpihak pada hukum adat yang tidak mengenal lembaga *verjaring* (daluarsa).⁷

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah itu. Umumnya, kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum tidak mengenalnya. Namun, dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsve-rwerking*. Dalam hukum adat, jika seorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak pemilik semula untuk menuntut kembali tanah tersebut. Menurut **Subekti**, *rechtsve-rwerking* terutama didasarkan pada sikap seseorang yang menunjukkan bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu hak, untuk membedakannya dengan kadaluwarsa atau lampaunya waktu (*verjaring*) yang semata-mata hanya didasarkan pada lewatnya wa-

⁷<https://www.google.com/search?q=pembeli+beritikad+baik+penulis+dr+widodo&ie=utf-8&cof=utf-8&client=firefox-b-ab#q=penjelasan+hukum+pembeli+beritikad+baik+hukum+perdata>, diakses pada tanggal 3 juli 2017.

ktu saja. Dalam perkara ini, waktu 5 (lima) tahun itu hanya mempunyai arti sebagai faktor untuk menguatkan sikap berkedudukan di antaranya orang yang mempunyai kepentingan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, asas *Nemo Plus Iuris* tercermin dalam stelsel negatif bertendensi positif pada Pasal 32 ayat (2). Penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat, selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Untuk mengatasi kelemahan stelsel negatif dalam pendaftaran tanah tersebut, diterapkanlah prinsip *rechtverswering* yang mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah/dirugikan diberikan kesempatan dalam waktu 5 (lima) tahun untuk mempergunakan haknya. Jika hak tersebut tidak digunakan, maka yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya. Namun, jangka waktu 5 (lima) tahun ini tidak berlaku apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut tidak diikuti dengan penerbitan sertifikat/balik nama, karena ketentuan pasal 32 ayat (2) ini mengharuskan adanya pengajuan keberatan atau gugatan sebelum diterbitkan sertifikat tanah atau selambat-lambatnya 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat tanah, sehingga apabila suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tidak didaftar/dibalik nama, maka ketentuan ini memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah sesungguhnya untuk mengajukan tuntutan tanpa pembatasan jangka waktu.

Selain itu, kalimat “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya” pada pasal 32 ayat (2) ini menurut **Soerodjo** perlu mendapat persamaan persepsi dari para ahli hukum yaitu apakah kalimat “itikad baik dan secara nyata menguasainya itu” ditujukan pada

waktu penerbitan atau perolehan sertifikat untuk pertama kali, atau ditujukan pada masa sejak diterbitkannya sertifikat selama 5 (lima) tahun berturut-turut pemegang sertifikat pertama harus tetap menguasainya.

Menurut **Maria S.W. Soemardjono**, cukup adil kiranya bahwa setelah 5 (lima) tahun lewat tanpa gugatan, pemegang sertifikat yang menguasai tanah dengan itikad baik tidak dapat digugat lagi, dan sebaliknya, bagi pemegang hak atas tanah yang sah diberi waktu 5 (lima) tahun untuk dapat menggugat pihak lain yang menguasai tanahnya dengan itikad baik dan mendaf-tarkannya. Tanpa adanya batas waktu, setiap saat seorang pembeli yang telah memiliki sertifikat dapat digugat oleh pihak lain. Dengan adanya batas waktu tersebut, secara tidak langsung setiap pemegang hak atas tanah yang sah didorong untuk menguasai tanahnya, menggunakannya sesuai dengan tujuan dan sifat haknya, serta men-gusahakan tanda bukti haknya. Di tengah perdebatan kelebihan dan kelema-han publikasi negatif bertendensi positif, **Urip Santoso** berusaha mencari jalan tengah dengan kembali menelaah aturannya. Menurut, ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini ditetapkan dalam rangka menutupi kelemahan penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah dan me-ngarah pada penerapan sistem publikasi positif. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah tidak dapat diganggu-gugat, serta sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.⁸

Sebagaimana diungkapkan oleh Boedi Harsono, bahwa Setiap pendaftaran

⁸<https://www.google.com/search?q=pembeli+beritikad+baik+penulis+dr+widodo&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab#q=penjelasan+hukum+pembeli+beritikad+baik+hukum+perdata>, diakses pada tanggal 3 juli 2017.

tanah baik dalam sistem pendaftaran akta maupun hak, tiap pemberian atau penciptakan hak baru serta pemindahan hak baru dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.⁹

Pertama, dokumen yang dibuat oleh ahli hukum yang tujuannya untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dibangun sesuai dengan ketentuan hukum dan hubungan hukumnya, untuk menjamin bahwa suatu kepentingan hukum atas tanah yang diperolehnya hanya bisa jika sipemilik mempunyai hak dan kemampuan untuk mengalihkan. Suatu akta menjadi tidak valid apabila terdapat pemalsuan atau karena menyalahi peraturan sehingga peralihan tersebut tidak mempunyai pengaruh apa-apa; kedua, adanya kesulitan memahami dokumen-dokumen lama yang dibuat (sebelumnya) dari sebuah rangkaian hak-hak terdahulu karena adanya perubahan penggunaan bahasa dan formatnya; ketiga, pendaftaran akta ini rawan dari kesalahan dan pemalsuan; keempat, dalam sistem pendaftaran akte ini ketidakpedulian akan penelitian padahal hal tersebut diperlukan untuk melacak rangkaian hak-hak yang ada sebelumnya, dimana pelacakan tersebut membutuhkan biaya yang besar, tenaga dan menyita waktu, kadang dibutuhkan tenaga yang profesional yang mahal. Dalam hal jual beli dan jaminan, membutuhkan setidaknya dua pengujian yang dilakukan seperti oleh penasehat hukum pembeli dan oleh penasehat hukum penjaminan.

b. Struktur Hukum (Legal Structure)

Dimana dalam penyelenggaraan pemerosesan sertifikat secara aman dan terbuka ini terkendala mulai dari tahap pemeriksaan berkas maupun di pemerosesan

data fisik dan data yuridis terkait dengan tanah. Ditemukan yang terjadi dilapangan adalah berbagai macam jenis ketidakberesan maupun ketidakjujuran dari pihak kantor pertanahan dalam pemerosesan berkas, hal ini tentu diakibatkan budaya ekonomis serta kesadaran pegawai setiap kantor pertanahan kabupaten lombok barat dalam memproses kebenaran data yang disajikan tersebut. Hal ini dapat peneliti paparkan berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Andi Purnawan Pelaksana Tugas dari Pemerintah Kabupaten Lombok Barat pada Kantor Desa Sekotong Barat menjelaskan dalam melakukan penelitian terkait dengan data fisik dan data yuridis seringkali pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat memberikan tanda tangan berkas kosong, artinya tidak pernah ikut meneliti secara benar terkait dengan kebenaran data fisik tanah sehingga tentu data yang akan dihasilkan dikemudian hari tidak benar. Karena bisa saja dalam hal ini pihak pemohon ingin melakukan pemalsuan dalam memberikan informasi tanah

c. Budaya Hukum (Legal Culture)

Budaya eksternal yang terdapat adalah ketaatan hukum dari pihak kantor pertanahan yang masih kurang, artinya meskipun data yang diberikan oleh pihak pemohon tidak lengkap atau memiliki cacat yuridis masih saja tetap bisa diproses masyarakat yang ada pada pejabat kantor pertanahan, hal tersebut disebabkan dengan pengeluaran biaya lain-lain yang diberikan oleh pemohon. Sedangkan budaya internal yang dimaksud adalah masyarakat yang melakukan permohonan seringkali melakukan permohonan terhadap objek tanah orang lain dikarenakan pemilik tanah tersebut berada di luar daerah artinya kesadaran masyarakat tentang hukum masih kurang. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak iwan purnawan mengatakan bahwa akibat terjadinya tumpang tindihnya data kepemilikan hak atas tanah adalah ketidakjujuran masyarakat itu sendiri, artinya masyarakat yang telah memiliki sertifikat seringkali memohonkan kembali

⁹http://sertifikattanah.blogspot.co.id/2009/09/sistem-pendaftaran-tanah_05.html, diakses pada tanggal 29 juni 2017.

sertifikatnya dengan objek yang sama masyarakat tersebut beralasan bahwa sertifikat sebelumnya telah hilang sehingga ini yang mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda.

C. PENUTUP

Indonesia menggunakan asas aman dan terbuka untuk mengurangi resiko dari kelemahan sistem publikasi negatif bertendensi positif. Dalam sistem negatif masih terbuka kemungkinan digugurkannya hak atas tanah seseorang atau dibatalkan sertifikat tanah sekiranya ada. Pihak lain yang mampu membuktikan bahwa ia adalah pemilik sebenarnya atas tanah tersebut. Untuk mengurangi resiko dari sistem negatif tersebut, sejak awal pengumuman sertifikat tanah di Kantor Kepala Desa/Kelurahan dalam waktu yang ditentukan (pendaftaran tanah melalui sporadik 60 hari, dan sistematis 30 hari) agar memberi kesempatan pihak lain yang merasa dirugikan atau mengklaim sebagai pemilik tanah mengajukan keberatan kepada Kantor pertanahan dalam prakteknya apabila tidak ada mengajukan keberatan dalam waktu yang ditentukan tersebut Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meski pendaftaran tanah itu merupakan alat pembuktian yang kuat, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar. Tapi masih mempunyai kelemahan yakni membuka ruang pihak lain mengajukan gugatan ke pengadilan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 32 aya (2) memberi batas waktu daluarsanya gugatan dalam waktu 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan dalam prakteknya asas aman dalam pasal 32 ayat (2) tersebut seringkali diterobos oleh putusan pengadilan.

Penerapan asas aman dan terbuka pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat belum sesuai dengan apa yang diharapkan, dimana dalam pelaksanaan asas aman, pihak Kantor Kantor Pertanahan kurang teliti dan cermat dalam memproses

berkas data fisik maupun data yuridis dari pemohon, kemudian mengenai asas terbuka tidak dilakukannya keterbukaan informasi publik oleh pihak kantor pertanahan baik di kantor pertanahan sendiri maupun yang ada di kantor desa mengenai bidang tanah yang terdaftar, hal tersebut belum sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 23 ayat (4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan asas aman dan terbuka terhadap pendaftaran hak atas tanah diantaranya faktor aturan itu sendiri, aparat penegak hukum sebagai pelaksana proses pendaftaran tanah, dan budaya masyarakat baik dari pihak kantor pertanahan secara khusus-nya dan masyarakat yang mendaftarkan hak atas tanah secara umumnya. Terkait dengan aturan hukum bahwa Indonesia menganut stelsel negatif bertendensi positif Terhadap aparat sebagai pelaksana dari pendaftaran tanah, kesadaran akan hukum masih kurang, begitupun yang ada pada masyarakat.

Dalam penerapan asas aman pihak dari Kantor Pertanahan harus bersifat aktif untuk meneliti kebenaran terkait dengan data fisik dan data yuridis.

Mengenai asas terbuka dalam melakukan pengumuman khususnya pada Kantor Desa, terkait dengan objek tanah tersebut sebisa mungkin melakukan pengumuman secara teransparan sehingga semua masyarakat dapat mengetahui tanah yang sedang didaftarkan sertifikat haknya.

Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya kesadaran hukum dalam pendaftaran tanah khususnya dalam mengajukan kebenaran data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arba, H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, Cet, I, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

- Artanto, Andi, J., *Hukum Pertanahan: Kateristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, cet. II, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.
- Artanto, Andi, J., *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Cet. I, laksBang Justitia, Surabaya, 2015.
- Silviana, Ana Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah, Badan Penerbit Universitas Dipone-goro, Semarang 2012.
- Silviana, Ana Pendaftaran Tanah (Buku II), Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli Tanah, Praktek Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan Pendaftarannya, Hubungan antara tanah dan Bangunan/tanaman di atasnya, Fakultas Hukum Universitas Dipone-goro, Semarang 2010.
- Bakri, Muhammad, Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigm Baru Untuk Reforma Agraria), Ed. Rev., universitas Brawijaya Press, Malang, 2011.
- Chomzah, Achmad, Ali, *Hukum Pertanahan: Seri Iii Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Ke Iv Pe-ngadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Chomzah, Achmad, Ali, *Hukum Pertanahan: Seri I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri Ke Ii Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Dewi, Wuria, Eli, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cet. I, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.
- Fea, Oryza, Radhitem Dyara, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Cet. I, Buku Pintar, Yogyakarta, 2016.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. XII, Ed. Rev., Djambatan, Jakarta, 2008.
- HS, Salim, H., dan Nurbani, Septiana, Erlies, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cet. II, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- HS, Salim, H., dan Nurbani, Septiana, Erlies, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cet. II, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Murad, Rusmadi, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Cet. I, CV. Mandar maju, Bandung, 2007.
- Lubis Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. III, Ed. Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012,
- Parlindungan A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, (Berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pp No. 37 Tahun 1998)*, Cet. IV., CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Zarqoni, Machfudh, Mohammad Hak Atas Tanah, Perolehan, Asal Dan Turunnannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (*Legal Guarantee*) Maupun Perlindungan Kepemilikannya (*Proper* Cet. I PT, Prestasi Pustaka, Jakarta 2015.
- Purnamasari, Devita, Irma, *Kicauan Praktisi Seputar Pertanahan*, Kafia, Bandung, 2013.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Cet. V, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung, 2000.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Milik & Sertifikasi*, Lembaga Penerbitan

- Universitas Brawijaya, Malang 1981.
- Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2015.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. IV, Kencana, Jakarta, 2014.
- Sidharta, Arief, B., *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*, Cet. III, PT. Reflika Aditama, Bandung, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. VI, Ed. I., Sinar grafika, Jakarta 2014.
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar: Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penerbitan*, prestasi Pus-taka Publisier, 2009.
- Unger, M, Roberto, *Teori Hukum Kritis: Posisi Hukum Dalam Masyarakat Modern*, Cet. V, Nusa Media, Bandung, 2011.
- Wignjosoebroto, Soetandyo, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Social Hak Milik Atas Tanah*, Cet. I, Genta Publising, Yogyakarta, 2010.
- Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, cet VI hlm. 121.
- Eli Wuria Dewi *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*, Cet. I, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014. hlm. 71.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. III, Ed. Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 87.
- <https://www.google.com/search?q=pembeli+beritkad+baik+penulis+dr+widodo&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab#q=penjelasan+hukum+pembeli+beritkad+baik+hukum+perdata>, diakses pada tanggal 3 juli 2017.
- ¹http://sertifikattanah.blogspot.co.id/2009/09/sistem-pendaftaran-tanah_05.html, diakses pada tanggal 29 juni 2017.