

**EFEKTIFITAS SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH SEBAGAI PROPERTI INDIVIDUAL**



SKRIPSI

Oleh :

**Mustain
02023100159**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG
2009**

S
346.046 731 607
Mus
© 100061
2009

**EFEKTIFITAS SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH SEBAGAI PROPERTI INDIVIDUAL**



SKRIPSI

Oleh :

**Mustain
02023100159**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG
2009**

EFEKTIFITAS SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI PROPERTI
INDIVIDUAL

Persetujuan Skripsi

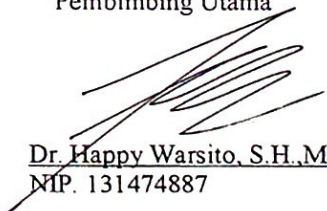
Nama : Mustain
NIM : 02023100159
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Studi Hukum Dan Bisnis




Palembang, 20 Juli 2009

Menyetujui

Pembimbing Utama


Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc.
NIP. 131474887

Pembimbing Pembantu


Indah Febriani, S.H., M.H.
NIP. 132300739

Telah Mengikuti Ujian Skripsi Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 23 Juli 2009

Tim Penguji :

1. Ketua : Ruben Achmad, S.H.,M.H.

()

2. Sekretaris : Arviana Novera, S.H.,M.Hum.

()

3. Anggota : H. Zulkarnain Ibrahim, S.H.,M.Hum.

()

4. Anggota : Dr. Happy Warsito, S.H.,M.Sc.

()

Palembang, 23 Juli 2009

Mengetahui

Dekan



**Prof. Amzulian Rifai, S.H.,LL.M.,Ph.D.
NIP. 131885582**

Motto :

“Mencari ilmu adalah kewajiban bagi semua muslim. Tinta para sarjana sama dengan darah para syuhada.”

(Hadits)

“Terus terang adalah sikap pahlawan, tetapi berani mengakui kesalahan adalah lebih kesatria”

(Hamka)

Kupersembahkan Kepada :

- Ayah dan Ibu tercinta*
- Kakak dan Adikku tersayang*
- Serta seluruh keluarga*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah S.W.T., yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **"EFEKTIFITAS SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI PROPERTI INDIVIDUAL"**.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam mengikuti ujian dan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penyusun menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak mendapat bimbingan dari bapak dan ibu dosen serta pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan skripsi ini banyak terdapat kekurangan-kekurangan ataupun kesalahan-kesalahan, hal ini tidak terlepas dari penulis sebagai manusia biasa.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

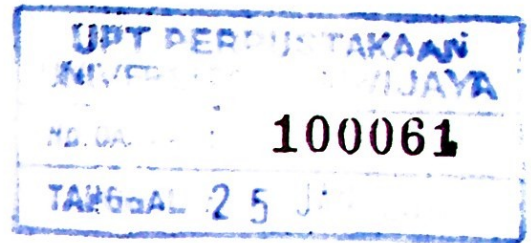
1. Bapak Prof. Amzulian Rivai SH. LLM. Ph.D. Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Amrullah Arpan, S.U. Kepala Bagian Keperdataan
3. Bapak Dr. Happy Warsito, S.H.,M.Sc. Pembimbing Utama

4. Ibu Indah Febriani, S.H.,M.H. Pembimbing Pembantu
5. Bapak Ridwan SH.,M.Hum. Penasehat Akademik
6. Seluruh dosen dan staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
7. Bapak Achmad Syahabuddin SH. selaku Kasubsi Perkara Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.
8. Ayah dan Ibuku yang telah membesarkanku dengan kasih sayang, mendidik, mengajarkan kebaikan, mendo'akan serta memberikan bantuan baik materiil maupun moril yang tidak dapat aku balas.
9. kakakku, adikku dan saudara-saudaraku yang aku sayangi
10. Kakek dan Nenekku
11. Sahabat-sahabatku : Indo giant, Juardan G., Agung P. yang telah banyak membantu pembuatan skripsi ini
12. Semua Karyawan PT. EPI, terutama Nuri, mas Ardianto dan mas Adi Sumitro
13. Bapak Anevriil Ch. selaku Pimpinan PT. EPI yang sering memberikan izin meninggalkan pekerjaan untuk kuliah
14. Rekan-rekan angkatan 2002

Akhimya, semoga Allah S.W.T. selalu memberikan karunia-Nya kepada kita semua dan diharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita.

Palembang, 12 Juli 2009

Penulis.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	ii
TANDA LULUS UJIAN SKRIPSI	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Ruang Lingkup	8
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian.....	8
F. Metodologi Penelitian	9
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Hak-hak Atas Tanah	12
1. Pengertian	12
2. Sistem Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	14
B. Subjek Hak Atas Tanah.....	23
1. Menurut Hukum Adat	23
2. Menurut UUPA	24
C. Pendaftaran Tanah	26
1. Pengertian	26

2. Objek Pendaftaran Tanah	28
3. Azas Pendaftaran Tanah	29
4. Sistem Pendaftaran Tanah	30
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	34
6. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	38
7. Sistem Publikasi	40
8. Peran PPAT dalam Pendaftaran Tanah	43
9. Macam-macam Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah ...	44
D. Properti.....	50
1. Pengertian	50
2. Hak Milik Atas Tanah Sebagai Properti Individual.....	50

BAB III EFEKTIFITAS SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI PROPERTI INDOVIDUAL

A. Kelemahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Properti Individual.....	52
B. Efektifitas Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Properti Individual.....	59

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	75
B. Saran.....	76

Daftar Pustaka

Lampiran



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sistem hukum tata negara Republik Indonesia yang mengatur tentang tanah, menempatkan tanah sebagai bagian yang sangat penting. Dimana pertanian menjadi mata pencaharian yang terpenting bagi sebagian rakyat, sehingga sudah selayaknya hukum tanah mempunyai kedudukan yang utama di antara hukum-hukum yang lain. Sebagaimana diketahui bahwa Indonesia tergolong negara Agraris, artinya tidak kurang dari 70 persen susunan perekonomian atau corak kehidupannya bersifat agraris.¹

Tanah di Indonesia mempunyai fungsi dan peran yang mencakup aspek penghidupan dan kehidupan masyarakat. Bukan hanya aspek ekonomis di mana tanah merupakan sumber penghasilan bagi masyarakat, karena sebagian besar bangsa Indonesia mempunyai mata pencaharian sebagai petani, bahkan hal ini merupakan warisan nenek moyang yang terkenal dengan kehidupan bercocok tanam, melainkan juga aspek non ekonomis. Tanah juga penting sebagai tempat pemukiman, tempat peribadatan bahkan sebagai tempat peristirahatan terakhir.²

¹ Sudargo Gautama dkk, 1973, *Tafsiran UUPA*. Alumni, Bandung, hal. 51.

² *ibid.* hal. 51-52

Persoalan yang sering timbul sehubungan dengan tanah salah satunya adalah bagaimana seseorang itu dapat mengakui bahwa sebidang tanah itu adalah miliknya. Salah satu bukti yang kuat untuk membuktikan pengakuan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yaitu dengan adanya sertipikat hak milik atas tanah yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah dan kuat yang diakui oleh negara.³

Untuk mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah maka hak tersebut terlebih dahulu didaftarkan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 tentang pendaftaran tanah.”⁴

Perkembangan sistem hukum tanah di Indonesia paling penting kita perhatikan adalah dalam lapangan hukum perdata, di mana dalam lapangan hukum perdata ini segala sesuatu permasalahan yang menyangkut soal tanah sangat kompleks, baik pemilik tanahnya sebagai subjek maupun tanah sebagai objek.⁵

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria bagi masing-masing golongan rakyat yang ada pada waktu itu berlaku macam-macam peraturan hukum. Berdasarkan pasal 131 ayat (2) sub b *Indische Staatregeling Juncto* pasal

³ *ibid*, hal. 52.

⁴ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Rajawali Pers. Jakarta. hal. 85.

⁵ Boedi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Djambatan. Jakarta. hal 232.

163 *Indische Staatregeling* tentang penggolongan penduduk yaitu untuk golongan eropa dan timur asing berlaku Hukum Perdata Barat (*Burgerlijke Wetboek*), sedangkan untuk golongan Bumi Putera berlaku hukum adatnya masing-masing. Pada 1870 dikeluarkan "*Agrarisch Wet*" yang nyata tentang politik pertanahan pemerintah kolonial belanda dan masih banyak lagi peraturan-peraturan lainnya, yang kesemuanya itu mempunyai tujuan untuk melindungi kepentingan orang Belanda di Indonesia ini.⁶

Hukum Adat Indonesia yang mengakui bahwa tanah mempunyai hubungan "Religio-magis" yaitu hubungan penguasaan dan penggunaan tanah dalam rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan baik kepentingan bersama sebagai mahluk sosial maupun kepentingan perseorangan.⁷

Hukum Adat yang berlaku, harus memenuhi persyaratan-persyaratan sesuai dengan yang ditentukan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar-dasar dan ketentuan pokok, yaitu

"Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi."

⁶ *ibid.* hal 33.

⁷ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika. Jakarta. hal 1.

Hubungan hukum adat dengan hak penguasaan negara terdapat dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar-dasar dan ketentuan pokok yang berbunyi :

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu ada pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Ketersediaan tanah yang dapat di manfaatkan oleh manusia adalah sangat terbatas, hal ini dapat dicermati dari rasio perbandingan antara manusia dengan pengadaan tanah yang tetap. Seiring dengan perkembangan keperluan manusia terhadap tanah, maka tidak heran nilai tanah menjadi makin meningkat. Pengaturan-pengaturan masalah pertanahan haruslah ditangani secara cermat oleh penguasa negara, terutama dalam penggunaan tanah untuk menunjang pembangunan di Indonesia, misalnya dengan pembangunan gedung sekolah, pasar-pasar Instruksi Presiden, pembukaan jalan untuk membuka jalan yang terisolir dan sebagainya.⁸ Dengan pengaturan tersebut maka untuk menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, maka hak tersebut harus didaftarkan, dengan didaftarkannya hak atas tanah maka diperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak milik. Pendaftaran tanah diatur mula-mula dengan

⁸ Boedi Harsono, *op.cit.* hal 54.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁹

Pengertian sertipikat diatur dalam Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Salinan buku tanah dan surat ukur yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional sedangkan sertipikat disebut sebagai surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk seseorang terhadap tanah yang dihakinya.

Pendaftaran tanah di Indonesia mengenal dua sistem yaitu sistem negatif dan sistem positif. Menurut sistem negatif surat tanda bukti hak berlaku sebagai tanda bukti yang kuat berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain,¹⁰ menurut sistem positif segala apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah suatu hal yang bersifat mutlak. Artinya fungsi dari pendaftaran tanah adalah untuk memberi jaminan secara sempurna bahwa nama yang terdaftar didalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi sekalipun orang tersebut bukan pemilik sebenarnya.”¹¹

⁹ Boedi Harsono. *op.cit.* hal 69.

¹⁰ Maria S Sumardjono. 1982 *Serangkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Affest, Yogyakarta, hal. 22.

¹¹ Abdurrahman. 1980. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 92.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia apabila dicermati menganut sistem negatif. Hal ini dapat dilihat dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pembuktian suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan dihilangkan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat orang yang terdaftar dalam buku sebagai orang yang berhak. Sebelumnya diatur oleh pada Pasal 19 ayat 2 (c) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pemberian surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹²

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menentukan bahwa hak-hak atas tanah di Indonesia adalah; Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.¹³

Semua Hak Atas Tanah harus didaftarkan, sehingga mendapat sertipikat. Sertipikat hak milik atas tanah sebagai properti individual dalam realitasnya mengandung kelemahan, hal ini dikarenakan Indonesia menganut sistem

¹² Maria S. Sumardjono, *op.cit.* hal 22.

¹³ R. Soebekti, dkk, 1985, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 457.

pendaftaran negatif yang bertendensi positif yang menghasilkan kepastian hukum kemungkinan kurang dapat berlaku secara efektif.¹⁴

Peraturan-peraturan mengenai pertanahan yang dibuat oleh pemerintah kolonial Belanda Setelah Indonesia merdeka masih tetap berlaku. Peraturan pertanahan ini masih tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan dirasakan sangat bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara Republik Indonesia yang telah merdeka, maka pada tanggal 24 September 1960 diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tetapi mengingat sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja, yang secara resmi dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berdasarkan Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 pada diktum kelima Undang-Undang ini.¹⁵ UUPA didasarkan pada hukum adat tentang tanah dan dibuat secara sederhana serta dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.¹⁶

Berdasar mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang relatif kurang kuat ini mendorong penyusun untuk meneliti tentang **“EFEKTIFITAS SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI PROPERTI INDIVIDUAL DENGAN STUDI KASUS DI PALEMBANG .“** karena di

¹⁴ Muchtar Wahid. 2208. **Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah**, Republika, Jakarta. hal. 112.

¹⁵ *ibid.* hal. 575

¹⁶ Suyatna R.. dalam; <http://psc.litbang.deptan.go.id/ind>. diakses tanggal 27 Mei 2009

masyarakat timbul banyak kasus mengenai sertipikat sehingga masih memerlukan penjelasan.

B. Permasalahan

Permasalahan yang dipilih dalam penyusunan skripsi ini adalah :

1. Apakah kelemahan dari sistem pendaftaran hak milik atas tanah di Indonesia ?
2. Bagaimana efektifitas sertipikat hak milik atas tanah sebagai properti individual ?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian dititik beratkan pada penelusuran terhadap efektifitas sertipikat hak milik atas tanah di Palembang.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Menjelaskan kelemahan sistem pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.
2. Menjelaskan efektifitas sertipikat hak milik atas tanah sebagai properti individual.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai penyusun dalam penyusunan ini terdiri atas kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai sumbangan pemikiran bagi pengembangan bidang ilmu hukum pada umumnya dan dalam bidang hukum tanah pada khususnya, terutama yang

berkaitan dengan efektifitas sertipikat hak milik atas tanah sebagai properti individual.

2. Kegunaan Praktis

Sebagai sumbangan pemikiran bagi kalangan praktisi atau masyarakat luas tentang efektifitas sertipikat hak milik atas tanah sebagai properti individual.



F. Metodologi Penelitian

Dalam membahas masalah-masalah yang telah ditentukan dalam skripsi ini diperlukan data serta bahan pendukung lainnya, yang tercakup dalam metodologi penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Dalam hal ini penyusun menggunakan jenis penelitian kombinasi antara penelitian empiris dan penelitian normatif yang bertitik berat pada penelitian empiris yang bersifat explanatoris. Penelitian empiris yang dilakukan dengan tehnik wawancara dan dianalisis dengan metode kualitatif, sedangkan penelitian normatif adalah penelitian dilakukan dengan menelusuri perundang-undangan yang ada.¹⁷ Dikatakan bersifat explanatoris karena mencari hubungan kausal antara beberapa variabel sehingga diperlukan penjabaran dalam menentukan sebab akibat tersebut.



¹⁷ Kris Sunarto, 2007, dalam; <http://arc.ugm.ac.id/files>, diakses tanggal 18 juni 2009.

2. Metode Pengumpulan Bahan Penelitian

Dalam hal ini penyusun mengumpulkan data primer dan data sekunder.

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan¹⁸, data primer ini melalui tehnik wawancara dengan Pejabat Badan Pertanahan kota Palembang dan masyarakat pemegang sertipikat hak milik atas tanah. Dalam hal ini peneliti memilih Badan Pertanahan Nasional (BPN) tingkat kota Palembang sebagai lokasi penelitian, dimana pada daerah tersebut peneliti memiliki nara sumber di lapangan yang dapat membantu peneliti dalam mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini

Tehnik wawancara dilakukan dengan metode *purposive sampling* yaitu penyusun menentukan sendiri responden mana yang dianggap mewakili keseluruhan subjek penelitian (populasi).

Data sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai data primer,¹⁹ data sekunder ini di peroleh dari peraturan-peraturan pertanahan serta buku-buku yang ada relevansinya dengan masalah yang di teliti.

3. Metode Analisis Data

Penyusun menggunakan metode kualitatif yaitu penyusun memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan suatu gejala yang ada dalam kehidupan masyarakat,²⁰ sehingga diperoleh suatu gambaran kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan tehnik induktif

¹⁸ Kris Sunarto, 2007, dalam; <http://arc.ugm.ac.id/files>, diakses tanggal 18 juni 2009

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, **Penelitian Hukum**, Kencana, Surabaya, hal. 155

²⁰ Burhan Ashsofa, 1996, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 20-21.

yaitu menjelaskan dan memahami prinsip-prinsip umum yang berlaku dalam suatu kehidupan dengan memulai dari kenyataan menuju ke teori. Selain itu penyusun juga menggunakan tehnik deduktif yaitu cara menarik kesimpulan yang dimulai dari pengetahuan yang sifatnya umum dalam menilai suatu kejadian yang khusus.²¹

²¹ Ibid. hal. 74.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Abdurrahman, 1980, **Beberapa Aspek Tentang Agraria**, Alumni, Bandung.
- Ardiwilogo R. Rustandi, 1962, **Hukum Agraria Indonesia**, NV. Masa Baru, Jakarta.
- Asshofa Burhan, 1996, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta.
- Gautama Sudargo, dkk, 1973, **Tafsiran UUPA**, Alumni, Bandung.
- Harsono Boedi, 2002, **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan
_____Peraturan Hukum Tanah**, Djambatan, Jakarta.
- Harsono Boedi, 2002, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-
_____Undang Pokok Agraria**, Djambatan, Jakarta.
- Hermit Herman*, 2004, **Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah
_____Negara Dan Tanah Pemda**. Mandar Maju, Bandung.
- Ichsan Achmad, 1969, **Hukum Perdata I**, Pembimbing Massa, Jakarta.
- Mardiasmo, 2001, **Perpajakan, Edisi Revisi, Andi Offset**, Yogyakarta.
- Marzuki Peter Mahmud, 2005, **Penelitian Hukum**, Kencana, Surabaya.
- Mertokusumo Sudikno, 1983, **Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria,
_____Karunika**, Jakarta.
- Perangin Effendi, 1987, **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**, Rajawali Pers,
_____Jakarta.
- Puspa Yan Pramadya , 1977, **Kamus Hukum, Edisi Lengkap**, CV. Aneka,
_____Semarang.
- Randall Alan, 1987, *Resource Economic*. John Wiley & Son, Ohio, Canada.
- Saleh K. Wantjik, 1997. **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sonindhia Y.W., dkk, 1988, **Pembaharuan Hukum Agraria**, Bina Aksara, Jakarta.

Soebekti, dkk, 1985, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Pradnya Paramita,
_____ Jakarta.

Soebekti R. dan R. Tjitrosoedibyo, 1985, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**,
_____ Pradnya Paramita, Jakarta.

Sumardjono Maria S., 1982, **Serangkaian Aneka Masalah Hukum Agraria**, Andi
_____ Affest, Yogyakarta.

Teluki, 1996, **Perbandingan Hak Milik Atas Tanah dan Recht Van Eigendom**,
_____ PT. Eresco, Bandung

Wahid Mohtar, 2008, **Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah**,
_____ Republika, Jakarta.

Weimer David L., and A.R. Vinning, 1998, **Policy Analysis; Concept and Practice**,
_____ Prentice-hall, New Jersey.

_____ **The Appraisal of Real Estate, The Appraisal of Real Estate**
_____ **Publication**, ed, 875 North Michigan Avenue, Chicago,
_____ Illinois 60611-1980, USA.

Internet :

Arigawa, 2008, dalam; <http://arigawa.blogspot.com/kepastian-hukum-kepemilikan-Tanah>.diakses pada 12 Juli 2009.

Ahmad Ali, 2008, dalam; <http://docsyadoo.com/info/terms/> diakses pada 24 Juni 2009.

Andi Miswar Arman, 2007, dalam; <http://landpolicy.com/soft/archieve>. diakses pada 24 Juni 2009.

Elan Masbulan, 2007, dalam; <http://www.bppk.depkeu.go.id/pajak-bumi-dan-bangunan>, diakses pada 27 Mei 2009.

Herman, 2008, dalam <http://www.geocities.com/paradigma-baru-dalam-pertanahan/> diakses pada pada 24 Juni 2009.

Jehansyah Siregar, 2006, dalam; <http://www.usu.ac.id/files/pidato/ppgb> diakses pada 24 Juni 2009.

Kris Sunarto, 2007, dalam; <http://arc.ugm.id> diakses pada 18 Juni 2009

Laica Marzuki, 2007, dalam; <http://marunggai.wordpress.com/sistem-pendaftaran-tanah-indonesia>.

Santos Lolowang, 2008, dalam; <http://www.santoslolowang.com/hukum/hak-milik-tanah-adat/> diakses pada 27 Mei 2009.

Suahasil Nazara, 2007, dalam; <http://www.bpn.go.id/index> diakses pada 19 Juni 2009

Suyatna R., 2005, dalam; <http://pse.litbang.deptan.go.id/ind>, diakses pada 27 Mei 2009.