

**Problematika Pendaftaran Tanah Pertama Kali
Pasca Penerapan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP)
di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan
Pada Program Diploma IV Pertanahan**



Oleh:

INTAM TIWI UTAMI

NIM. 11202608/M

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2016

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
E. Kebaruan Penelitian (Novelty)	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Pustaka	8
1. Hak Milik Adat di Daerah Istimewa Yogyakarta	8
2. Jual Beli Bidang Tanah	12
3. Pendaftaran Tanah	25
4. Pendaftaran Tanah Pertama Kali	30
5. Pembuktian Hak	32
6. Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan	38
7. Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP)	40
B. Kerangka Pemikiran	42

BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Jenis Penelitian	44
B. Lokasi Penelitian	46
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	46
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	49
BAB IV GAMBARAN UMUM	51
A. Kabupaten Bantul	51
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	53
BAB V PENERAPAN PROSEDUR PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI PASCA PENERAPAN KKP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL.....	57
A. Pelaksanaan Pembukuan Hak Melalui KKP	60
1. Proses Pelayanan Pertanahan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pada Tanah Letter C Yang Sebelumnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Karena Jual Beli (M.6944/Sumberagung)	60
2. Proses Pelayanan Pertanahan Pendaftaran Tanah Pertama Kali, pada Tanah Letter C yang Sebelumnya Telah Dilakukan Peralihan Hak karena Jual Beli dengan AJB Sebelum Penerapan KKP (M.07332/Palbakang)	64
B. Pembahasan dan Analisis	66
1. Belum Terdapat Dasar Hukum Yang Kuat Dalam Penerapan Program Aplikasi KKP	66
2. KKP Tidak Dapat Melakukan Pelayanan Pertanahan Dengan Layanan Ganda Dan Timbulnya <i>Potential Loss</i> (Potensi Kerugian)	71
3. Diskresi Penerapan Program Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan	74
4. Pelaksanaan Tahapan Pendaftaran Tanah Berkaitan Dengan Asas- Asas Pendaftaran Tanah	78
BAB VI KEKURANGAN DAN KELEBIHAN DARI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI PASCA PENERAPAN KKP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL	84
A. Kelebihan dan Kekurangan Ditinjau dari Kantor Pertanahan	84
B. Kelebihan dan Kekurangan Ditinjau dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	87
C. Kelebihan dan Kekurangan Ditinjau dari Pemohon	90
BAB VII PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92

B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	96

**Issues of First Land Registration After Land Registry Office
Computerization (KKP) in Land Registry Office of Bantul Regency**

By: Intam Tiwi Utami

ABSTRACT

Unregistered land which has been traded (purchase and sale) must soon be registered so that it has legal certainty and guarantee concerning its ownership status. Based on Article 24 PP No. 24 of 1997, the name of the person who holds the rights over land for the last time will be the one registered in the land book when it is first registered. In practice, after the implementation of Land Registry Office Computerization (KKP) at the Land Registry Office in Bantul Regency, there is a policy for the first registration of unregistered land which has been traded. The policy is the implementation of conversion from land owner (seller). After certificate is issued, Deed of Sale (AJB) is processed which is then followed by the registration of rights transfer to the last person holding the rights over land (buyer). This thesis aims at knowing and explaining the implementation procedure of the first land registration after the implementation of KKP at the Land Registry Office in Bantul Regency as well as finding out its weaknesses and strengths.

This research used both normative and empirical legal methods by using legal and analytical approach. The legal fact were collected through interviews and documentary study.

The result shows that the implementation of the first land registration at the Land Registry Office in Bantul Regency is not in accordance with the basic law of land registration, namely PP No. 24 of 1997. This occurs due to misunderstanding between the Land Registry Office in Bantul Regency and Land Information Data Center BPN about PNPB of purchase and sale of land . The weakness of the implementation of the first land registration after the implementation of KKP at the Land Registry Office in Bantul Regency is the fact that the process does not abide by the principles of land registration which may lead to disputes if each party has no intention to solve it. On the other hand, its strength is the fact that the land registry service is done systematically with KKP application since it enables document tracking so that any information related to the process of documents can soon be tracked down if needed.

The Ministry of Agrarian and Spatial Planning (ATR) / Land Registry Office (BPN) needs to issue a basic law concerning KKP material which can be in the form of minister regulation and technical guideline based on such minister regulation about the technical use of KKP application. Besides, socialization and training are also needed for the staffs of the Land Registry Office in Bantul Regency as well as any relevant parties providing land registry service.

Keywords: *purchase and sale of unregistered land, Land Registry Office Computerization (KKP), the first land registration*

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, merupakan kebutuhan hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana.¹

Tanah, sebagai salah satu sumber daya yang esensial, menjadi kebutuhan utama bagi seluruh manusia Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut, maka hal yang paling sering dilakukan adalah dengan melakukan jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan salah satu alternatif yang dapat dilakukan oleh seseorang yang tidak memiliki tanah untuk mendapatkan tanah secara mudah, cepat dan aman.

Tanah yang telah terdaftar merupakan pilihan ideal bagi para pembeli tanah karena telah memiliki kepastian hukum mengenai batas, luas, letak, subjek maupun jenis haknya. Namun ada pula tanah-tanah yang belum terdaftar yang tersedia dalam jual beli tanah. Meskipun demikian tanah-tanah yang belum terdaftar/belum bersertipikat ini tetap dapat menjadi objek jual beli tanah guna memenuhi besarnya kebutuhan akan tanah. Pembeli tanah yang belum terdaftar memiliki kepentingan yang sangat besar untuk segera mendaftarkan tanahnya agar

¹Soedjarwo Soeromihardjo (dalam Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta:Penerbit Republika, 2008) hal.1)

dapat memiliki jaminan dan kepastian hukum mengenai kepemilikan dan penguasaan tanahnya.

Salah satu tugas BPN RI adalah melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik dan pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Agar jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan:

1. tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; dan
2. penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.²

Tanah hasil jual beli yang belum terdaftar akan dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar. Alat-alat bukti kepemilikan tanah harus dapat ditelusuri dari pemilik pertama sampai pemegang hak terakhir ketika tanah akan didaftarkan untuk keperluan pendaftaran tanah. Alat bukti hak ini akan menjadi dasar dalam pembukuan hak hingga diterbitkannya sertipikat atas nama pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 24 dan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat akta jual beli untuk tanah-tanah yang belum terdaftar yang telah dilekati hak atas tanah dalam hal ini Hak Milik Adat. Akta Jual Beli (AJB) PPAT tersebut kemudian digunakan sebagai dasar

²**BoediHarsono**, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 69

dalam pembukuan hak sebagaimana yang dijelaskan pada Penjelasan PP No. 24

Tahun 1997 Pasal 24 yaitu:

“Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.”

Oleh karena itu, apabila terjadi peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang belum terdaftar, maka nama pemegang hak terakhir yang akan terdaftar dalam buku tanah ketika dilakukan pendaftaran tanah pertama kali.

Pada prakteknya, pasca diterapkannya aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terdapat kebijakan dalam pendaftaran tanah pertama kali. Khususnya pada tanah yang sebelum didaftarkan haknya telah terjadi proses peralihan hak karena jual beli ataupun adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Kebijakan tersebut berupa dilaksanakannya pendaftaran tanah pertama kali terlebih dahulu sebelum dilakukan jual beli, sehingga tanah yang belum terdaftar didaftar terlebih dahulu atas nama penjual, setelah terbit sertipikat atas nama penjual kemudian berdasarkan Akta Jual Beli dilakukan balik nama atas nama pembeli. Sedangkan sebelum diterapkannya aplikasi KKP, jual beli dapat dilakukan meski tanah belum terdaftar. Pada saat mendaftarkan tanah maka pemegang hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah adalah atas nama pembeli.

Berdasarkan beberapa alasan di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul “Problematika Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pasca Penerapan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.” Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, diketahui

bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali pada tanah yang telah terjadi peralihan hak sebelum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tidak sesuai dengan Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 dan asas-asas pendaftaran tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis melakukan penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prosedur pendaftaran tanah pertama kali pasca penerapan KKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?
2. Apa kekurangan dan kelebihan dari pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali pasca penerapan KKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?

C. Batasan Masalah

Peneliti membuat batasan masalah agar lebih fokus dan optimal dalam penelitian serta menyesuaikan dengan kemampuan dan waktu yang ada. Adapun dalam penelitian ini dibatasi hanya untuk pendaftaran tanah pertama kali pada tanah yang sebelum didaftarkan telah terjadi proses peralihan hak karena jual beli yang terjadi setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 dengan alat pembuktian lengkap dan pada pelayanan pendaftaran tanah secara sporadis.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali pasca penerapan KKP.

- b. mengetahui kekurangan dan kelebihan yang ditimbulkan oleh adanya prosedur pendaftaran tanah pertama kali khususnya pada tanah yang sebelum didaftarkan telah terjadi proses peralihan hak karena jual beli ataupun adanya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) .

2. Kegunaan Penelitian

a. Bagi Pembangunan

Hasil penelitian diharapkan menjadi masukan bagi Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional guna menentukan langkah-langkah dan kebijakan yang lebih efektif dan efisien khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali.

b. Bagi Ilmu Pengetahuan

Menambah bahan-bahan dalam bidang hukum agaria khususnya mengenai pengadministrasian pendaftaran tanah pertama kali, juga akan menambah pustaka bagi siapa saja yang ingin mengetahui, mempelajari, dan meneliti secara lebih mendalam mengenai pendaftaran tanah pertama kali serta peralihan hak atas tanah karena jual beli.

E. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Penelitian mengenai jual beli tanah yang belum terdaftar serta pendaftaran tanah pertama kali telah banyak dilakukan sebelumnya. Penelitian yang dilakukan berupa tesis, skripsi dan tugas akhir. Akan tetapi terdapat perbedaaan mengenai judul, tujuan penelitian, metode penelitian maupun lokasi penelitian dengan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti.

Agus Sugianto dalam tesisnya meneliti mengenai eksistensi akta jual beli tanah yang belum terdaftar sebagai salah satu persyaratan permohonan hak untuk mengetahui kedudukan yuridis akta jual beli pada tanah belum terdaftar. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif empiris. Hasil penelitiannya adalah kedudukan yuridis akta PPAT sangat kuat, sedangkan akte jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT maupun surat pernyataan yang dibuat oleh para pihak dengan kesaksian yang dilakukan sebelum lahirnya PP No. 24 Tahun 1997 secara yuridis cukup kuat.

Immanuel Bayu Utamaji dalam skripsinya meneliti mengenai pemindahan hak di bawah tangan dalam kaitannya proses penegasan hak dengan metode penelitian Deskriptif. Hasil penelitiannya adalah pemindahan hak di bawah tangan masih dilakukan karena biaya yang tinggi dan prosedur yang rumit dalam pembuatan akta PPAT. Enny Widiastuti meneliti mengenai jual beli di bawah tangan menurut perspektif kepastian hukum dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Hasil penelitiannya adalah masyarakat melakukan jual beli di bawah tangan karena biaya lebih murah dan pelaksanaannya mudah dan cepat, sedangkan pengadministrasian di desa yaitu dicatat di register desa dan ditindaklanjuti dengan balik nama pajak.

Muchtar Hamidi dalam tugas akhir meneliti mengenai jual beli tanah milik adat di hadapan PPAT di Kabupaten Bantul menggunakan metode deskriptif empiris. Hasil penelitiannya adalah pelaksanaan jual beli tanah milik adat di hadapan PPAT belum dapat dilaksanakan karena sistem komputerisasi GEO KKP di Kantah Kab. Bantul belum bisa mengakomodir pendaftaran peralihan hak atas

tanah yang belum terdaftar. Rusdi meneliti mengenai jual beli tanah milik adat di hadapan PPAT di Kabupaten Sleman dengan metode deskriptif. Hasil penelitiannya adalah jual beli tanah milik adat yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa, maka sekarang harus dilakukan di hadapan PPAT dikarenakan peraturan agraria yang mengatur bahwa peralihan hak dapat didaftarkan jika dibuktikan oleh akta PPAT. Tete Purnama meneliti mengenai akta peralihan hak oleh PPAT terhadap tanah milik adat merupakan salah satu faktor pendorong percepatan pendaftaran tanah secara sporadik. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif empiris. Hasil penelitiannya adalah dengan adanya rencana jual beli yang akan dibuatkan akta PPAT dan tidak ada pembuatan akta PPAT terhadap hak milik adat maka akta PPAT adalah faktor pendorong percepatan pendaftaran tanah. Edi Yuhedi meneliti mengenai pelaksanaan dan peran PPAT dalam proses jual beli tanah yang belum terdaftar dengan metode yuridis empiris. Hasil penelitiannya adalah proses pembuatan akta pada tanah belum terdaftar dilakukan dengan pendaftaran tanah dahulu kemudian dibuatkan akta PPAT atau dilakukan pengukuran hingga terbit SKPT baru dibuatkan akta PPAT.

Peneliti melakukan penelitian mengenai prosedur pendaftaran tanah pertama kali pasca penerapan KKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terkait jual beli pada tanah yang belum terdaftar. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif normatif empiris. Adapun rincian mengenai perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti dapat dilihat pada Lampiran I. Kebaruan (*Novelty*).

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab V dan VI di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Penerapan prosedur pendaftaran tanah pertama kali pasca penerapan KKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tidak sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada proses pendaftaran tanah pertama kali pada tanah yang telah terjadi peralihan hak sebelum dibukukan, pemegang hak atas tanah terakhir tidak dapat langsung didaftar pada buku tanah. Hal ini terjadi karena adanya perbedaan penafsiran antara Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Pusat Data Informasi Pertanahan BPN Pusat mengenai PNBP peralihan hak karena jual beli, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul memperpanjang prosedur pendaftaran tanah yang seharusnya lebih singkat. Proses ini tidak sesuai dengan semangat reformasi birokrasi. Oleh karena itu, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terjadi pelaksanaan proses pendaftaran tanah pertama kali yang bertentangan dengan dasar hukum pendaftaran tanah terutama Pasal 24 PP 24 Tahun 1997.
2. Kekurangan dari pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali pasca penerapan KKP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul adalah untuk proses pendaftaran tanah pertama kali, pada tanah yang telah dilakukan peralihan hak sebelum

dibukukan, menjadikan prosesnya tidak sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah serta dapat menimbulkan sengketa kepemilikan apabila tidak disertai itikad baik oleh masing-masing pihak. Adapun kelebihanannya yaitu Proses pelayanan pertanahan dilaksanakan tersistem oleh program aplikasi KKP, sehingga dapat dimonitoring perjalanan berkasnya dan dapat segera diketahui informasi posisi berkas atau proses yang sedang berjalan bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

B. SARAN

1. Kementerian ATR/BPN perlu membuat dasar hukum mengenai materi KKP berupa peraturan menteri dan petunjuk teknis berdasarkan peraturan menteri tersebut mengenai teknis pelaksanaan aplikasi KKP.
2. Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta harus menegur dan melakukan pembinaan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul harus menghentikan pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah pertama kali yang tidak sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah dan kembali melaksanakan pendaftaran tanah sesuai Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 serta mengizinkan PPAT untuk membuat AJB pada tanah yang belum terdaftar sesuai Penjelasan PP No.24 Tahun 1997 Pasal 24 dan Pasal 54 PerKa.BPN No.1 Tahun 2006.

4. Penyuluhan dan pembinaan perlu dilakukan kepada pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul serta pihak-pihak yang terkait dalam pelayanan pertanahan. Hal ini diperlukan agar para pihak tersebut lebih memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya untuk pendaftaran tanah pertama kali pada tanah yang telah terjadi peralihan hak karena jual beli sebelum dibukukan.
5. Hubungan komunikasi timbal balik serta pembinaan langsung dari Pusdatin kepada admin KKP serta pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul perlu dibangun untuk meniadakan salah penafsiran dalam proses pelayanan pertanahan dengan penggunaan program aplikasi KKP.
6. Reformasi birokrasi dan perubahan budaya pola pikir antara PPAT dan Kantor Pertanahan perlu dilakukan agar komunikasi dapat dilaksanakan dengan terbuka tanpa intimidasi dari masing-masing pihak. Komunikasi yang baik dalam penyampaian masukan, kritik dan saran dari kedua belah pihak diperlukan untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan yang lebih baik kepada masyarakat.
7. Sistem KKP perlu disinkronkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, sedangkan *potential loss* dapat diminimalisir dengan melakukan pengutipan biaya peralihan hak (PNBP) pada saat dilakukan pendaftaran tanah pertama kali.
8. Penyuluhan atau sosialisasi hukum kepada masyarakat perlu dilakukan, baik mengenai pentingnya pendaftaran tanah, prosedur, maupun hal-hal yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur

pendaftaran tanah. Hal ini diperlukan agar masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajibannya mengenai tanah sehingga tidak selalu menggantungkan diri terhadap pihak tertentu.

9. PPAT memiliki kewenangan jabatan berkaitan dengan tanah, maka alangkah baiknya PPAT diberikan kewenangan pula dalam membuat Surat Kuasa Menjual khususnya mengenai jual beli dengan objek berupa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adjie, Habib. 2009. *Sekilas Dunia Notaris Dan PPAT Indonesia*. Bandung:Mandar Maju.
- Al Rashid, Harun. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta:Ghalia Indonesia.
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Bushar, Muhammad. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta:Pradnya Paramita
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan.
- Ibrahim, Johnny. 2013. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang:Bayumedia Publishing.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Soedikno. 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta:Karunika-Universitas Terbuka.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1982. *Hukum Perikatan*. Bandung:Alumni.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Bandung:Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- Sangsun, Florianus SP. 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta:Transmedia Pustaka.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta:Rajawali.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta:Penerbit Republika.
- Buku Petunjuk Teknis Tata Pendaftaran Tanah, Buku II Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peratutan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta

Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 12 Tahun 1954 tentang Tanda Bukti Yang Sah Bagi Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas Tanah

Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Berlaku Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

TESIS

Eliazar, Estharia. 2006. *Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh Notaris Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Pembuatan Hukum Peralihan Hak (Analisis Akta Nomor.151)*. Tesis. Jakarta: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

INTERNET

<http://fhuk.unand.ac.id/fhuk2012/index.php/in/kerjasama-hukum/menuartikeldosen-category/942-konversi-hak-atas-tanah-di-indonesia-menurut-uu-no5-tahun-1960-article.html> diakses tanggal 10 Februari 2016 pukul 10.45 WIB

<http://sertifikattanah.blogspot.co.id/2009/09/karakter-hukum-sertipikat-hak.html> diakses tanggal 10 Maret 2016 pukul 22.04 WIB

<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Komputerisasi-Layanan-Pertanahan> diakses tanggal 10 Maret 2016 pukul 22.04 WIB

http://birohukum.jogjaprov.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=450:tahun-1918-dan-1954-pertanahan-di-diy&catid=107:provinsidiy&Itemid=532 diakses tanggal 12 Maret 2016 pukul 20.01 WIB