

Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak

Yulies Tiena Masriani

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Semarang, Indonesia
yulies-tm@untagsmg.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak dan apa kendala yang dihadapi dalam melakukan pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak terhadap pemanfaatan tanah yang dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menjelaskan bahwa pensertifikatan tanah dan membalik nama tanahnya atas nama pemilik sertifikat adalah hal yang penting dilakukan masyarakat agar terhindar dari permasalahan hukum atau meminimalisir resiko dikemudian hari. Diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi dikemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan karena terbitnya suatu sertifikat tanah. Salah satu permasalahan tanah yang sering muncul dalam masyarakat yakni sengketa tanah atau perebutan tanah antar pihak. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa tanah yang terjadi baik antar masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah ialah dengan menegakkan peraturan hukum, berupa hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik sah hak atas tanah tersebut, dan juga hukum yang bersifat memaksa dan mengatur guna terciptanya ketertiban dalam masyarakat. Pendaftaran tanah sebagai bukti hak merupakan bukti legal kepemilikan tanah. Selain sebagai bukti kepemilikan, aspek legalitas juga untuk memberikan kepastian kepada para pihak bahwa ada pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Kata kunci: Hak Atas Tanah; Tanah negara; Pensertifikatan

Abstract

This study aims to find out and analyze how the process of certifying state land into land rights and what obstacles are faced in certifying state land into land rights to land use using normative juridical research methods. The results of the study explained that certifying the land and reversing the name of the land in the name of the certificate owner is an important thing for the community to do to avoid legal problems or minimize risks in the future. With the issuance of a certificate of land rights, the owner is given legal certainty and legal protection to prevent legal disputes that occur in the future as a result of parties who feel aggrieved because of the issuance of a land certificate. One of the land problems that often arises in the community is land disputes or land struggles between parties. One way that can be used to minimize land disputes that occur both between communities and communities with the government is to enforce legal regulations, in the form of clear laws in order to provide legal certainty to the legal owners of land rights, and also laws that are coercive and regulate in order to create order in society. The existence of land registration as proof of rights is legal proof of land ownership. Apart from being proof of ownership, the legality aspect is also to provide certainty to the parties that there is a legal owner of the land.

Keywords: Certification; Land Rights; State Lands

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan benda yang memiliki nilai yang sangat tinggi, yakni memiliki nilai historis tanah yang merupakan nilai kesejarahan. Adapun asal usul riwayat dari sebidang tanah atau bagaimana hubungan antara pemilik dan tanah dapat terjadi karena pewarisan maupun karena perbuatan hukum jual beli.¹ Tanah dalam jangka waktu tertentu juga akan bergantung pada kepadatan penduduk, tingkat kesempatan kerja, tingkat pendapatan masyarakat, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, keperluan pembangunan, dan lain-lain.² Kenaikan harga tanah disebabkan karena alasan klasik bahwa luas tanah yang dibutuhkan berbanding terbalik dengan jumlah penduduk yang terus meningkat. Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” terkadang menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Fakta menunjukkan bila proses jual beli tanah semakin meningkat dan justru kenaikan harga yang signifikan ini dijadikan alasan oleh beberapa kelompok masyarakat agar melakukan transaksi penjualan tanah untuk memperoleh keuntungan atau memenuhi kebutuhan hidup mereka.³

Pentingnya melakukan pensertifikatan tanah dan membalik nama tanahnya atas nama pemilik sertifikat agar masyarakat terhindar dari permasalahan hukum atau meminimalisir resiko dikemudian hari.⁴ Proses jual beli tanah dan membalik nama atas nama pembeli tanah atau proses turun waris karena pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat telah meninggal dunia, maka proses balik nama sertifikat dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran tanah yang komprehensif, efisien, responsif dan akuntabel mampu mewujudkan kepastian hukum terhadap tanah yang secara berkesinambungan memperlancar segala bentuk perbuatan hukum atas tanah.⁵ Kewenangan PPAT ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016⁶ tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998⁷ tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini memiliki urgensi terkait pentingnya

¹ Gusti, “Harga Tanah Di Bali Naik 400% Tahun,” properti baliku, 2014, www.propertibaliku.com.

² Joseph K Eckert, *Property Appraisal and Assessment Administration* (Chicago Illionis: IAAO, 1990). 151-180

³ Effendi Peranginangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Rajawali Press, 1991). 55

⁴ Yoyon Darusman Mulyana, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *ADIL Jurnal Hukum* 7 (2016): 21, <https://doi.org/https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.

⁵ Muhammmad Aziz Zaelani, Wahyu Beny Mukti Setiyawan, and Fery Dona, “Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat,” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 343, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877>.

⁶ Badan Pertanahan Nasional, “PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah [JDIH BPK RI],” 2016, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5745/pp-no-24-tahun-2016>.

⁷ Pemerintah Pusat, “Presiden Republik Indonesia,” *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1985 Tentang Jalan*, 1985, <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEw jWxrKeif7eAhVYfysKHcHWAOWQFjAAegQICRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.ojk.go.id%2Fid%2Fkanal%2Fpasar-modal%2Fregulasi%2Fundang-undang%2FDocuments%2FPages%2Fundang-undang-nomo>.

kepemilikan sertifikat tanah dalam hal jual beli tanah maupun karena pewarisan yang kaitannya dengan jaminan kepastian hukum bagi penjual maupun pembeli, juga bagi pewaris dan ahli warisnya.

Ada beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, penelitian pertama oleh Sudiro (2020), penelitian ini membahas mengenai kepemilikan sertifikat ganda terhadap tanah yang kemudian dapat diakomodir dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 untuk menjamin kepastian hukum terhadap sebidang tanah. Penelitian ini memiliki kelemahan dimana hasil penelitian serta metode yang digunakan dalam penelitian belum dijelaskan secara detail dan kelebihan penelitian oleh Sudiro adalah memberikan penjelasan cukup rinci perihal kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali.⁸ Kedua, penelitian dari Rahmawati (2021), penelitian ini memiliki tujuan mengurangi konflik sengketa tanah dan memberi kepastian hukum untuk para pemilik tanah karena warga yang kurang mampu memahami prosedur dan persyaratan yang dibutuhkan dalam mengikuti program PTSL di Desa Bantul tahun 2019. Kelebihan penelitian Rahmawati adalah penelitian fokus pada satu daerah dan didukung data lapangan. Adapun kelemahannya, penelitian belum membahas secara mendetail pengaruh penelitian sebelum dan sesudah dilaksanakannya program PTSL di Bantul tahun 2019.⁹ Ketiga, penelitian dari Maududi (2022), penelitian ini merupakan implementasi pengabdian masyarakat dengan tujuan meningkatkan pengetahuan mitra mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah. Kelebihan penelitian ini adalah penyajian data dalam prosentase atas penyuluhan selama PKM sedangkan untuk kelemahan penelitian pembahasan belum menjawab secara detail permasalahan yang diangkat.¹⁰

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, penelitian ini akan berfokus pada tahapan terkait pendaftaran tanah sebagai bukti hak secara komprehensif atau menyeluruh juga memaparkan pentingnya aspek legalitas dalam kepemilikan sertifikat tanah untuk meminimalisir permasalahan perebutan ataupun sengketa tanah. Pensertifikatan tanah diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah.¹¹ Pada prinsipnya, peralihan hak atas tanah dalam hukum pertanahan adalah konsep “terang dan tunai”. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Tunai artinya harga jual beli tanah/bangunan tersebut harus dibayar lunas. Apabila dalam hal jual beli lunas dapat diukur dengan selesainya proses pensertifikatan

⁸ Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan,” *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2021): 22, <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>.

⁹ Sisca Anindya Rachmawati, “Revolusi Sistem Pencatatan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Lapangan Di Desa Bantul),” *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2021): 105–28, <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v3i1.273>.

¹⁰ Mukhlis Muhammad Maududi and Said Romadlan, “Strategi Komunikasi Penyuluhan Pentingnya Atas Tanah Bagi Guru Dan Karyawan” 5, no. 1 (2022): 731–39.

¹¹ Prama Widyandugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan,” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3 (2019): 16, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.17>.

tanah. Jadi prinsipnya jika belum lunas, belum bisa dikeluarkan akta jual beli.¹² Selain kepastian hukum yang diperoleh, dengan menandatangani akta Notaris/PPAT, maka masyarakat akan mendapatkan nasehat hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak dan apa kendala yang dihadapi dalam melakukan pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak terhadap pemanfaatan tanah.

2. METODE

Metode penelitian yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang doktrinal biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data primer yakni peraturan perundang-undangan maupun keputusan pengadilan dan data sekunder yaitu artikel, jurnal ilmiah, serta buku yang memiliki keterkaitan dengan penelitian.¹³ Penelitian yuridis normatif juga dapat disebut sebagai penelitian kepustakaan karena sumber dan rujukan terdapat pada peraturan tertulis ataupun bahan hukum yang lain. Penelitian ini difokuskan mengenai prosedur pensertifikatan tanah karena jual beli maupun karena pewarisan, serta kendala yang dihadapi. Adapun peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai bahan hukum primer yakni : Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan perundang-undangan lain yang memiliki keterkaitan dengan penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan. (a) Kepastian hak seseorang, maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya. (b) Pengelakkan suatu sengketa perbatasan, apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya. (c) Penetapan suatu perpajakan, dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.¹⁴

Masyarakat wajib mempunyai sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah melalui pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat di

¹² Irma Purnamasari Devita, *Kicauan Praktisi Seputar Pertanahan* (Bandung: Mizan Pustaka, 2013). 42

¹³ Soekanto dan Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, 17th ed. (Jakarta: Rajawali Press, 2015). 13-14

¹⁴ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: CV Mandar Maju, 1990). 6

kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan akta jual beli tanah tersebut dihadiri oleh penjual maupun pembeli tanah di hadapan PPAT. PPAT akan menetapkan sejumlah biaya proses jual beli dan balik nama sertifikat kepada mereka yang mengurus tanah di mana besarnya sesuai dengan Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 33 Tahun 2021¹⁵ tentang uang jasa PPAT. Ada banyak hal yang perlu diperhatikan dalam pensertifikatan tanah, baik karena jual beli maupun karena pewarisan, salah satunya yaitu kewajiban untuk dibuat oleh atau menandatangani akta di hadapan Notaris/PPAT sehingga pengalihannya menjadi sah dan berkepastian hukum. Namun, masyarakat belum banyak yang mengetahui arti pentingnya Akta Notaris/PPAT dalam jual beli tanah maupun dalam hal pewarisan. Yang terpenting dalam hal pewarisan, karena banyak terjadi bahwa kepemilikan satu bidang tanah tidak dilakukan berdasarkan perbuatan hukum. Salah satu resiko yang sering dihadapi ketika sebidang tanah tidak jelas kepemilikannya yakni timbulnya permasalahan dimana ada beberapa atau lebih dari satu ahli waris yang memperebutkan satu bidang tanah yang mana pewarisan terjadi hanya sebatas ucapan secara lisan semata dari pewaris kepada salah satu ahli waris. Kesadaran akan pentingnya membuat sertifikat dalam hal pewarisan ini perlu ditingkatkan karena sebagai salah satu upaya untuk menghindari terjadinya persengketaan dan perebutan atas satu bidang tanah yang mana tanah tersebut adalah tanah yang seyogyanya dapat dimiliki oleh segenap ahli waris yang berhak.

Melihat pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah, maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan lain-lain yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut. Tujuan kebermanfaatan pendaftaran tanah yakni untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari karena ketidakjelasan kepemilikan tanah. Perbuatan hukum peralihan hak milik telah diatur di dalam undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adanya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *recht kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-

¹⁵ Menteri Agraria et al., "Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional," 2018.

batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.¹⁶

UUPA memberikan kewenangan kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah miliknya semaksimal mungkin termasuk di dalamnya melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Diberikannya hak atas tanah tersebut, maka orang atau badan hukum sebagai pemilik tanah telah terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum dapat dilakukan suatu perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain umpamanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar menukar, dan lain-lain. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah 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 atas sebidang tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.¹⁷ Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur- unsur secara kumulatif yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum,
2. Tanah diperoleh dengan iktikad baik,
3. Tanah dikuasai secara nyata, dan
4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.¹⁸

Di Indonesia, permasalahan tanah yang seringkali muncul salah satunya karena tanah tersebut diperebutkan oleh beberapa pihak atau disebut dengan tanah sengketa. Menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adapun akar permasalahan lainnya mengenai sengketa atas tanah dikarenakan tingginya tingkat ketimpangan penguasaan tanah.¹⁹ Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.²⁰ Adapun Salah satu cara yang dapat digunakan

¹⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, 1st ed. (Surabaya: Arloka, 2003). 249

¹⁷ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan - Pelaksanaannya Dalam Praktek*, 1st ed. (Bandung: CV Mandar Maju, 1997). 46

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*, 1st ed. (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2014). 319

¹⁹ Felishella Earlene and Jesslyn Evelina Tandrajaya, "Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia," *Cepalo* 3, no. 2 (2019): 56, <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no2.1844>.

²⁰ Syarifah Latifah, "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota

untuk meminimalisir sengketa tanah yang terjadi baik antar masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah ialah dengan menegakkan peraturan hukum, berupa hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik sah atas tanah tertentu, dan juga hukum yang bersifat memaksa dan mengatur guna terciptanya ketertiban dalam masyarakat.²¹ Selain tanah sengketa, kemunculan sertifikat ganda juga salah satu masalah yang kerap muncul. Hal ini menjadi tugas kantor pertanahan bersangkutan seharusnya memastikan siapa pemilik tanah, letak, batas, patok tanah, tersebut dengan memanggil para pemilik tanah serta para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah si pemohon sehingga tidak terjadi kecurangan maupun kelebihan atau kekurangan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak tersebut.²² Kepemilikan sertifikat tanah juga termasuk salah satu cara untuk meminimalisir sengketa tanah karena sertifikat tanah menjelaskan secara sah pemilik suatu tanah.

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan karena jual beli maupun karena pewarisan itu penting dibuat balik nama sertifikat karena hanya sertifikat tanahlah yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah, yang didalamnya mencantumkan subyek pemilik hak atas tanah dan segenap data lengkap mengenai data yuridis dan data fisik dari bidang tanah. Ketika kepemilikan bidang tanah dapat dibuktikan kepemilikannya dan penguasaannya melalui sertifikat atas tanah, dapat dipastikan bila tanah tersebut memenuhi aspek legalitas sehingga tidak memungkinkan bagi orang lain diluar nama yang tercantum dalam sertifikat untuk memiliki atau melakukan klaim atas kepemilikan tanah karena melawan hukum. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Penjelasan dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak

Pontianak),” *IEEE International Conference on Acoustics, Speech, and Signal Processing (ICASSP) 2017* 4 (2017): 33–36, <https://doi.org/10.1016/j.desal.2004.08.033>.

²¹ Earlene and Tandrajaya, “Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia.”

²² Agus Salim, “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda,” *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (2019): 179, <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.

milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut supaya dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen: Pertama, mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Sertifikat yang tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau Kedua, mengenai bidang tanah yang belum terdaftar: surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan iktikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/ kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut di hadapan PPAT berdasarkan surat kuasa yang dibuat oleh Notaris sah. Karena akta perjanjian jual beli berdasarkan pemberian kuasa merupakan dasar bagi PPAT untuk membuat akta jual beli

Kegiatan pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang rincian masing-masing kegiatan pelaksanaan untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali ada dua macam, yaitu sistem pendaftaran tanah secara sistematis dan sistem pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau

inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.²³

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997²⁴ menetapkan sistem sistematis dan sporadik sebagai berikut: (1) Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri, (2) Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, dan (3) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pasal 36 PP nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah (*data maintenance*) sebagai berikut: (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Perubahan data dapat terjadi pada data yuridis berupa terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum jual beli tanah. Perubahan dalam bentuk peralihan hak ini juga harus didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang wajib dilakukan oleh pihak yang memperoleh tanah hak milik sebagai warisan diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa apabila seseorang pemilik tanah meninggal dunia, maka orang yang menerima warisan itu dalam waktu 6 (enam) bulan harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam waktu 6 (enam) bulan itu dapat diperpanjang oleh Badan Pertanahan Nasional. Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Akibat meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta warisan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Harta warisan yaitu harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial

²³ Adrian Sutedi, *Kekuasaan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta: Cipta Jaya, 2006). 29

²⁴ Pemerintah Indonesia, "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Icassp*, vol. 21, 1997.

maupun material. Harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia, maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya.²⁵ Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.²⁶ Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa Warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, karena semakin maju masyarakat, semakin padat penduduknya, maka akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah UUPA telah menentukan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia harus didaftarkan, hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Sedangkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan: (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut, (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya dalam surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang

²⁵ Made diri Anggara, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai Ppat Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung,” *Jurnal Universitas Atma Jaya*, 2013, 15, [http://e-journal.uajy.ac.id/5046/1/Jurnal Made Anggara Giri.pdf](http://e-journal.uajy.ac.id/5046/1/Jurnal%20Made%20Anggara%20Giri.pdf). 2

²⁶ Faridy, “Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris,” *Jurnal Universitas Nurul Jadid Paiton*, 2019, 17. 2

haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut peraturan pemerintah ini, dan (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28”.

Dengan sistem buku tanah berarti bahwa setiap hak atas tanah yang wajib didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat salinannya dari buku tanah untuk diterbitkannya sertifikat. Sertifikat adalah suatu tanda bukti hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat sebagai arsip di Badan Pertanahan Nasional terdiri atas: (a) Riwayat status tanah, (b) Surat ukur, (c) Kartu tanda penduduk yang bersangkutan, (d) Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir, dan Akta tanah. Sedangkan pemohon menerima sertifikat atau tanda bukti hak yang berisi Buku Tanah dan Surat Ukur (Gambar Situasi). Buku tanah menerangkan Propinsi, Kabupaten, Kecamatan Desa, Nomor Buku Tanah, biaya dan nomor Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Buku tanah ini berisi : (1) Menjelaskan dari hak atas tanah, nomor dan desa; (2) Nama jelas atau persil; (3) Asal persil yang berisi: tentang konversi, pemberian hak, pemisahan, penggabungan, menunjuk UU Nomor 5 Tahun 1960²⁷ *juncto* Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 (TLN.2508) tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah; (4) Surat keputusan yang berisi ganti rugi atau uang wajib, lamanya hak berlaku dan kapan berakhir; (5) Surat ukur atau gambar situasi yang berisi: nomor dan luas; (6) Nama pemegang hak; (7) Tanggal pendaftaran yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Badan Pertanahan Nasional atas nama Bupati; (8) Pengeluaran sertifikat yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan diketahui oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atas nama Bupati; (9) Penunjuk, yang berisi perubahan apabila ada; (10) Catatan mengenai pajak atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Penjelasan mengenai gambar atau situasi atau surat ukur terdiri atas nomor hak, nomor surat ukur, propinsi, kabupaten, kecamatan, desa, keadaan tanah, situasi letak tanah dan penjelasan. Gambar situasi itu ditandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Pemerintah pada tahun 2021 menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah guna melaksanakan Undang-Undang Nomor 11 tahun

²⁷ BPK, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, 2004.

2020²⁸ tentang Cipta Kerja, dalam Pasal 84 ayat (1) tentang pendaftaran tanah dijelaskan bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Yang dimaksud dengan "Pendaftaran Tanah secara elektronik" merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, termasuk pelayanan informasi dan/atau pelayanan pertanahan lainnya yang dilakukan melalui sistem elektronik yang dibangun oleh kementerian.²⁹ Keabsahan pembuktian dari sertipikat elektronik sebagai alat bukti elektronik pada dasarnya dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) UU ITE yang menyatakan secara jelas bahwa yang dimaksud dengan alat bukti elektronik sebagai alat bukti yang sah sebagai perluasan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku.³⁰ Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ini, kementerian mencoba menyesuaikan sistem pendaftaran dengan era digital dan bermaksud memberikan kemudahan bagi sistem pendaftaran tanah karena data masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah akan tersinkronisasi dengan data yang sudah ada dalam kependudukan, maupun pengadilan apabila tanah yang akan disertifikatkan masih ada dalam suatu perkara peradilan.

4. PENUTUP

Penerbitan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya atas kepemilikan sebidang tanah yang dimilikinya. Sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat, dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi dikemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan karena terbitnya suatu sertifikat tanah. Aspek legalitas tanah sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Kepemilikan sertifikat tanah juga termasuk salah satu cara untuk meminimalisir sengketa tanah karena sertifikat tanah menjelaskan secara sah pemilik suatu tanah. Selain sebagai bukti kepemilikan, aspek legalitas juga untuk memberikan kepastian kepada para pihak bahwa ada pemilik yang sah atas tanah tersebut. Saran dari penelitian ini adalah pelaksanaan sosialisasi ataupun kepelatihan pada masyarakat di setiap daerah terkait peningkatan kesadaran akan pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti hak.

DAFTAR PUSTAKA

Agraria, Menteri, D A N Tata, Kepala Badan, Pertanahan Nasional, Kepala Badan, and Pertanahan Nasional. "Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional," 2018.

²⁸ UU-RI, "Peraturan Pemerintah Republik Indonesi Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah," *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28*, 2021.

²⁹ UU-RI.

³⁰ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian," *Jurnal USM Law Review*," 5, no. 1 (2022): 183. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>

- Anggara, Made diri. "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai Ppat Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung." *Jurnal Universitas Atma Jaya*, 2013, 15. [http://e-journal.uajy.ac.id/5046/1/Jurnal Made Anggara Giri.pdf](http://e-journal.uajy.ac.id/5046/1/Jurnal%20Made%20Anggara%20Giri.pdf).
- Badan Pertanahan Nasional. "PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah [JDIH BPK RI]," 2016. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5745/pp-no-24-tahun-2016>.
- BPK. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, 2004.
- Devita, Irma Purnamasari. *Kicauan Praktisi Seputar Pertanahan*. Bandung: Mizan Pustaka, 2013.
- Earlene, Felishella, and Jesslyn Evelina Tandrajaya. "Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia." *Cepalo* 3, no. 2 (2019): 55. <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no2.1844>.
- Eckert, Joseph K. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago Illionis: IAAO, 1990.
- Faridy. "Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris." *Jurnal Universitas Nurul Jadid Paiton*, 2019, 17.
- Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian ," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 172–87. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>
- Gusti. "Harga Tanah Di Bali Naik 400% Tahun." properti balik, 2014. www.propertibaliku.com.
- Latifah, Syarifah. "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)." *IEEE International Conference on Acoustics, Speech, and Signal Processing (ICASSP) 2017* 4 (2017): 33–36. <https://doi.org/10.1016/j.desal.2004.08.033>.
- Mamuji, Soekanto dan. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. 17th ed. Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Maududi, Mukhlis Muhammad, and Said Romadlan. "Strategi Komunikasi Penyuluhan Pentingnya Atas Tanah Bagi Guru Dan Karyawan" 5, no. 1 (2022): 731–39.
- Mulyana, Yoyon Darusman. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah." *ADIL Jurnal Hukum* 7 (2016): 21. <https://doi.org/https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan - Pelaksanaannya Dalam Praktek*. 1st ed. Bandung: CV Mandar Maju, 1997.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju, 1990.
- Pemerintah Indonesia. "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Icassp*. Vol. 21, 1997.

- Peranginangin, Effendi. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press, 1991.
- Pusat, Pemerintah. "Presiden Republik Indonesia." *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1985 Tentang Jalan*, 1985. <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjWxrKeif7eAhVYfysKHcHWAOWQFjAAegQICRAC&url=https%3A%2F%2Fwww.ojk.go.id%2Fid%2Fkanal%2Fpasar-modal%2Fregulasi%2Fundang-undang%2FDocuments%2FPages%2Fundang-undang-nomo>.
- Rachmawati, Sisca Anindya. "Revolusi Sistem Pencatatan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Lapangan Di Desa Bantul)." *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2021): 105–28. <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v3i1.273>.
- Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (2019): 174. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*. 1st ed. Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2014.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. 1st ed. Surabaya: Arloka, 2003.
- Sudiro, Amoury Adi, and Ananda Prawira Putra. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2021): 22. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>.
- Sutedi, Adrian. *Kekuasaan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.
- UU-RI. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah." *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28*, 2021.
- Widyanugraha, Prama. "Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3 (2019): 16. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.17>.
- Zaelani, Muhammad Aziz, Wahyu Beny Mukti Setiyawan, and Fery Dona. "Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 342. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877>.