



Al-Rasyad: Jurnal Hukum dan Etika Bisnis Syariah

Volume 4, No. 1, Juni 2025

E-ISSN: 2829 – 8357

DOI: 10.37216

## Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Sertifikasi Tanah

Hijri Samsuri<sup>1</sup>, Muhammad samsul Hadi<sup>2</sup>

Institut Agama Islam Hamzanwadi NW Pancor Lombok Timur

Email; hijriarantiang@gmail.com

**Abstrak;** Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah yang berguna untuk membuktikan kebenaran data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah. Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah harus melalui suatu proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan. Untuk mendapatkan data fisik atas bidang tanah dilakukan pengukuran dengan cara musyawarah dengan pemilik tanah yang berbatasan, hal ini untuk menghindari terjadinya satu bidang tanah memiliki satu atau lebih tanda bukti hak. Adapun pengertian sertifikat tumpang tindih (Overlapping) adalah sertifikat sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertifikat tumpang tindih maka salah satu harus dibatalkan. Terkait dengan Penyelesaian Sengketa Akibat Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah yang tumpang tindih (Overlapping) maka permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (Overlapping) serta Hal-hal apa saja yang menyebabkan timbulnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (Overlapping). Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian empiris dan penelitian kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dari hasil penelitian Permasalahan yang dapat timbul atas tanah disebabkan karena adanya tumpang tindih penggunaan-penggunaan hak atas sebidang tanah yang bersertifikat maupun yang belum beralas hak sertifikat. Keadaan sangat memprihatinkan karena tanah hanya dilindungi surat keterangan tanah yang berupa surat pernyataan menggarap tanah yang dikeluarkan oleh Lurah dan Camat, sedangkan surat keterangan itu belum memberikan jaminan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegangnya, melainkan hanya salah satu syarat untuk mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah. Surat keterangan tanah adalah surat pernyataan menggarap tanah dalam bentuk formulir diperoleh dari kelurahan dan diisi sendiri oleh penggarap setempat. Tumpang tindih hak atas tanah tersebut akan menimbulkan konflik antara surat keterangan tanah dan sertifikat hak atas tanah, memerlukan penyelesaian demi kepastian hukum baik dengan upaya litigasi maupun non litigasi. Konsep penguasaan hak atas tanah dalam penulisan ini menguraikan, konsep penguasaan hak atas tanah menurut hukum adat, konsep penguasaan hak atas tanah menurut Agrarischwet (S.1870-55), konsep penguasaan hak atas tanah menurut UUPA (UU

No. 5 tahun 1960), selanjutnya pemanfaatan/penggunaan hak atas tanah serta kekuatan pembuktian hak atas tanah berupa surat keterangan tanah dan sertifikat hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Kewajiban, Persyaratan, dan Prosedur Sertifikat Tanah.

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu karunia terindah dari Tuhan Yang Maha Esa untuk umat manusia. Disamping sebagai sumber daya alam yang dapat menghidupi, tanah juga dibutuhkan manusia setelah mati sebagai tempat peristirahatan terakhir. Secara ekonomi, politik, sosial, budaya dan bahkan religius, tanah memiliki peran penting dalam eksistensi kehidupan manusia dimanapun di belahan dunia ini. Hubungan antara manusia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain.<sup>1</sup> Begitu kentalnya keterkaitan manusia dengan tanah, maka tak heran apabila orang akan menjaga tanahnya dengan segala upaya yang bisa dilakukan, terutama dengan upaya hukum.

Peraturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau disebut juga dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat.

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>2</sup>

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses “pensertipikatan tanah”).

---

<sup>1</sup> M. Arba, *Buku Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, (2019), hlm. 1.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 10

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undangundang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah tersebut.

Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di mana, pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam pasal 2 PP nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana.

Pengertian dari Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

Fakta yang terjadi didalam praktik, ditemukan bahwa asas mudah dan dapat dipahami hanyalah pada aturan prosedurnya artinya untuk kegiatan pendaftarannya sendiri masih menemui kendala jangka waktu yang panjang, bahkan dalam perjalanannya prosedur pendaftaran tanah tidak selesai disebabkan adanya kendala biaya atau syarat tambahan. Ada beberapa alasan diantaranya sebagai contoh yaitu alasan perbedaan luas tanah antara data yuridis dan data fisik setelah dilakukannya pengukuran. Sehingga tujuan dari asas sederhana itu sendiri belum bisa tercapai. Makna sederhana dalam kamus besar bahasa indonesia dipahami sebagai suatu perbuatan (tindakan) yang hemat dan tuntas.<sup>3</sup> Tentunya hak tersebut harus dipahami hemat dalam arti efisien baik biaya, waktu dan prosedurnya, sedang tuntas bisa dipahami sebagai suatu perbuatan (tindakan) yang efektif artinya tidak berbelit-belit dan prosedurnya terlaksana dengan baik sehingga terlihat hasilnya.

Selanjutnya, dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adanya larangan bagi PPAT untuk membuat akta jual beli atas tanah yang sudah terdaftar, jika kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

---

<sup>3</sup> Hasan Alwi, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Penerbit Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2005

Keberadaan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini memberikan nuansa yang sangat berbeda dengan PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 1997 berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran secara sporadis dan sistem pendaftaran secara sistematis. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara sporadis, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia independen.<sup>4</sup>

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) 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;
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya. Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk<sup>5</sup> :

- (1) hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu

---

<sup>4</sup> Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hal. 241

<sup>5</sup> Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.64.

lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

(2) hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas “Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas “Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.<sup>6</sup>

Dalam hal ini seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, terutama sekali pada saat pendaftaran aktanya dalam proses penerbitan sertipikat. Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa ” Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.”

Profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta perlu ditingkatkan. Salah satu cara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meningkatkan profesionalitasnya adalah dengan memahami secara keseluruhan perangkat hukum dibidang pertanahan, sehingga dalam pelaksanaannya tidak dihadapkan pada permasalahan, karena adanya perbedaan persepsi terhadap ketentuan yang ada.<sup>7</sup>

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

Bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan. Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertipikat hak-hak atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah

---

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.8-9

<sup>7</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafik, Jakarta, 2004 ), Hal. 159

diantaranya : Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa dan masih banyak lagi. Hak Milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibanding dengan macam atau status hak lainnya. Hak Milik adalah hak yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibanding dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.<sup>8</sup>

Hak Milik adalah hak paling tinggi status sosial ekonominya. Namun hak milik juga rawan terhadap tangan-tangan jahil beritikad buruk dari pihak lain, buktinya tak jarang terdengar kasus dimana tanah milik seseorang yang menyertipikatkan tanahnya pada waktu pengukuran tetangga batasnya tidak dipanggil, hanya mengira-ngira batas tanahnya, sehingga membuat sertipikat tumpang tindih dengan tetangganya. Bahkan tak jarang pula banyak beredar sertipikat hak atas tanah yang samping tanahnya ikut disertipikatkan sebagian sehingga terjadi istilah “Sertipikat Tumpang Tindih”.

Penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak instansi yang terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini Kantor Pertanahan berfungsi untuk keperluan pendaftarannya. Para pihak yang terkait dalam pensertipikatan tanah berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat, yang dijadikan sebagai alas hak permohonan penerbitan sertipikat. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah dalam batasbatas tanah, kadaluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.

Dalam memonitor setiap lembar sertipikat yang telah beredar tidaklah mudah, sehingga masih saja terdengar adanya sertipikat tumpang tindih, meskipun telah ada usaha-usaha pencegahannya. Upaya untuk mencegah adanya sertipikat tumpang tindih tanah telah dilakukan, antara lain dengan mencetak blangko sertipikat yang menggunakan teknis pencetakan mutakhir, pada waktu pengukuran sertipikat tersebut harus disertai tetangga-tetangga desa samping tanahnya sehingga sulit terjadi kekeliruan dalam batas-batas tanah. Ditunjang dengan pengelolaan tertib administrasi dan upaya lain untuk mencegah sertipikatsertipikat palsu, sertipikat tumpang tindih batas tanah.<sup>9</sup> Masyarakat Kabupaten, dalam hal ini banyak yang menggunakan jasa PPAT, untuk melakukan pengurusan penerbitan sertipikat. Fenomena ini terjadi diKabupaten besar dengan latar belakang tingkat aktivitas dan kesibukan yang tinggi. Masyarakat yang tergolong dalam tingkat aktivitas yang tinggi ini merasa terhalang faktor waktu. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat yang bersangkutan cenderung meminta jasa PPAT dalam menyelesaikan pengurusannya.

---

<sup>8</sup> Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2004, Hal.2

<sup>9</sup> Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, Hal.25

Masyarakat merasa PPAT adalah pilihan yang tepat untuk menyelesaikan pengurusan penerbitan sertipikat. PPAT yang diberi kuasa melakukan pengurusan bertanggung jawab untuk menyelesaikan segala permasalahannya, diantaranya mengurus semua kelengkapan dokumen, surat-surat, saksi-saksi, mendaftarkannya ke BPN, termasuk memenuhi semua prosedur persyaratan pendaftaran, sampai diterbitkannya sertipikat. Sertipikat yang telah selesai pengurusannya kemudian oleh PPAT diserahkan kepada pemilikinya. Pengurusan sertipikat melalui jasa PPAT merupakan suatu alternatif sekaligus solusi bagi sebagian masyarakat yang tidak mampu untuk melakukannya sendiri. Bagi masyarakat, PPAT selain sebagai tempat untuk meminta bantuan jasa pengurusan, juga berguna sebagai media konsultasi hukum bagi masyarakat. Interaksi PPAT dengan masyarakat sangat bermanfaat dan berpotensi untuk memberikan suatu wacana dan solusi hukum kepada masyarakat.

Pelayanan jasa PPAT sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang awam hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum itu sendiri.

Sebagian masyarakat menganggap keberadaan PPAT ini berguna sebagai tempat untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan. Masyarakat yang cenderung untuk menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan mereka tidak mampu dihadapkan dengan berbagai faktor yang menjadi kendalanya. Kendala-kendala tersebut diantaranya adalah pemilik tanah tidak mengerti prosedur pengurusannya, pemilik tanah mengalami kesulitan pada persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertipikat. Sebagian masyarakat juga menganggap bahwa persyaratan tersebut rumit bahkan terkadang berbelit-belit. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat tidak mampu untuk melakukannya sendiri.

Untuk itu dari berbagai kendala yang ada para pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya biasanya menunjuk PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian pengurusan permohonan penerbitan sertifikat ini.

Pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk membangun keakurasian data kepemilikan secara administrasi agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan terutama pada asas-asas pendaftaran tanah misalnya tentang pemecahan sertipikat dan pembayaran BPHTB.

Pendaftaran tanah meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 UUPA: UU Nomor 5 Tahun 1960). Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, termasuk di dalamnya adalah pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas

bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan Surat Ukur. Pengukuran dan pemetaan dimaksud dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah Desa/Kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah dimaksud. Kegiatan tersebut dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka diselenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>10</sup>

Ketentuan pendaftaran tanah, dengan berlakunya pasal 19 UUPA maka sistem pendaftaran tanah di Indonesia berubah dari sistem pendaftaran akta menjadi sistem pendaftaran hak untuk itu diterbitkanlah peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem pendaftaran tanah setelah UUPA mewajibkan Departemen Agraria waktu itu untuk menerbitkan buku tanah sesuai dengan sistem Torens (Australia) yang dianut sistem pendaftaran tanah Indonesia.

Buku tanah adalah tempat dilakukannya pendaftaran hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak maupun lahirnya hak atau hapusnya hak atas tanah yang sebelumnya kegiatan pendaftaran tanah tidak pernah melakukan hal tersebut. Sebagai tuntutan sistem pendaftaran hak sesuai UUPA dimana buku tanah tempat mendaftarkan hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan akta PPAT<sup>11</sup>, maka akta yang dibuat para PPAT haruslah dipastikan kebenarannya formalnya sehingga Departemen Agraria/BPN perlu untuk menerbitkan blangko akta yang dapat dikontrol kebenarannya dengan kode dan nomor tertentu untuk menjamin kebenaran formal akta tersebut.

Pendaftaran hak dalam sistem pendaftaran hak atas tanah meliputi:

1) Pendaftaran Hak Konversi Bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pembuktian bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian tersebut di atas, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:

- (1) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
- (2) penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

---

<sup>10</sup> <http://www.kalimantanpost.com/opini/publik/794-Pendaftaran-tanah-dalamrangka-kepastian-hukum.html>, diakses pada tanggal 26 Desember 2016

<sup>11</sup> Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, BPN dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (Notaris-PPAT)

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan. Permasalahan tumpang tindih tanah yang sering terjadi adalah tumpang tindih tanah antara batas-batas tanah dengan tetangga.

Permasalahan tersebut terjadi karena disebabkan Penerbitan izin lokasi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, khususnya Pemerintah Penetapan tidak melekat *ne bis in idem*, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.<sup>12</sup> Daerah kabupaten yaitu Bupati yang menerbitkan izin untuk kegiatan usaha baru tanpa terlebih dahulu berkoordinasi dengan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Provinsi.

## 2. METODE PENELITIAN

### 2.1. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut penulis akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan pedoman untuk mempelajari, menganalisa dan memahami permasalahan yang terjadi guna mendapatkan hasil sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang dilakukan dengan melihat bentuk, isi dan juga bagaimana penerapan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan tentang perlindungan konsumen terhadap sengketa perkara *aquo*.

#### 2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Pendekatan konseptual yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pandangan dan pendapat para sarjana, buku-buku karya ilmiah yang relevan dengan permasalahan yang diteliti digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang perlindungan konsumen.

### 2.2. Jenis dan Sumber Bahan Data

#### 1) Bahan Hukum Primer

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1998, hal.173.

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang merupakan peraturan perundang-undangan dan terdiri dari peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan kewajiban sertifikasi tana.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yaitu literatur berupa buku atau karya tulis ilmiah lainnya yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Makalah/Bahan Penalaran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian serta buku-buku hasil karya para sarjana.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu kamus, ensiklopedia dan bahan-bahan lain yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

### 2.3. Teknik Pengumpulan Bahan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini berupa studi literatur melalui perpustakaan nasional baik secara langsung maupun online, internet, e-journal dan perbandingan dengan tulisan-tulisan yang sudah pernah ada sebelumnya yang pernah tercatat di Fakultas syari'ah Prodi Hukum Ekonomi Syariah.

### 2.4. Analisis Bahan Data

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan metode Deskriptif Kualitatif. Deskriptif Kualitatif merupakan penelitian yang lebih menekankan pada pengamatan fenomena, dengan tujuan untuk memahami peristiwa atau studi kasus yang sedang diteliti.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Analisis Kewajiban, Persyaratan, dan Prosedur Sertifikasi Tanah

#### 1) Dasar-Dasar Kewajiban Sertifikat Tanah

Dasar hukum kewajiban sertifikat tanah adalah Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Selain itu, Ada beberapa dasar hukum lain yang berkaitan dengan sertifikat tanah, yaitu:<sup>13</sup>

(1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

(2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

---

<sup>13</sup> Lubis MHD Yamin dan Abd Rahim Lubis. (2008). Hukum Pendaftaran Tanah. Jakarta: Mandar Maju

- (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pertanahan.
- (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Selain memiliki sertifikat tanah, pemegang hak atas tanah juga wajib melakukan pemeliharaan tanda batas tanah. Hal ini bertujuan untuk menghindari perselisihan atau sengketa tanda batas.

## 2) Kewajiban Sertifikasi Tanah

Sertifikat tanah memainkan peran penting dalam perlindungan hak-hak masyarakat terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah memerlukan dukungan dari beberapa kalangan, yaitu selain pemerintah juga dari seluruh lapisan masyarakat, dan khususnya dukungan dari pemegang hak atas tanah. Tujuan kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah yang hasil akhir dari pendaftaran hak atas tanah tersebut dikeluarkan sertifikat, dan dengan sertifikat pemegang hak memperoleh perlindungan hukum serta kepastian akan hak atas tanahnya. Berikut adalah beberapa analisis kewajiban sertifikat tanah terhadap perlindungan hak-hak masyarakat:<sup>14</sup>

### (1) Kejelasan Hak Kepemilikan

Manfaat Sertifikat tanah memberikan kejelasan dan kepastian mengenai hak kepemilikan tanah. Hal ini mendukung hak masyarakat untuk memiliki dan menggunakan tanah dengan yakin.

Kewajiban Pemerintah atau lembaga terkait memiliki kewajiban untuk mengeluarkan sertifikat tanah yang jelas dan akurat. Sertifikat tanah yang tidak jelas dapat menciptakan ketidakpastian dan berpotensi merugikan hak-hak masyarakat.<sup>15</sup>

### (2) Perlindungan Terhadap Tindakan Tanpa Izin

Manfaat Sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum terhadap tindakan tanpa izin, seperti invasi tanah atau pengambilan tanah oleh pihak ketiga. Hak masyarakat untuk menikmati dan menggunakan tanah mereka dilindungi. Kewajiban Pemerintah atau lembaga terkait memiliki tanggung jawab untuk

---

<sup>14</sup> Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)

<sup>15</sup> Abdurrahman, Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia (Bandung: Alumni, 1983) Hlm 1.

menegakkan hak kepemilikan yang tercatat dalam sertifikat tanah dan memberikan perlindungan hukum terhadap gangguan atau pelanggaran hak oleh pihak lain.<sup>16</sup>

(3) Fasilitasi Transaksi dan Pengembangan

Manfaat Sertifikat tanah memfasilitasi transaksi properti dan pengembangan. Ini membantu masyarakat dalam menjalankan kegiatan ekonomi dan memanfaatkan potensi tanah mereka. Kewajiban Sertifikat tanah harus mudah diakses dan diperbarui untuk mendukung transaksi tanah yang sah. Proses perolehan dan pembaruan sertifikat tanah harus efisien dan transparan.<sup>17</sup>

(4) Pencegahan Sengketa Tanah

Manfaat Sertifikat tanah dapat membantu mencegah sengketa tanah dengan menyediakan bukti yang jelas tentang kepemilikan dan batas tanah. Kewajiban Pemerintah harus memastikan bahwa proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah dilakukan secara akurat untuk menghindari kekeliruan yang dapat menyebabkan sengketa.<sup>18</sup>

(5) Perlindungan Hak Adat dan Kepentingan Masyarakat Lokal

Manfaat Sertifikat tanah harus mencerminkan dan mengakomodasi hak adat dan kepentingan masyarakat lokal terhadap tanah. Kewajiban: Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk mengakui dan melindungi hak-hak adat serta memastikan bahwa sertifikat tanah tidak merugikan masyarakat lokal.<sup>19</sup>

(6) Partisipasi Masyarakat dalam Proses Sertifikasi

Manfaat Masyarakat seharusnya memiliki akses dan keterlibatan dalam proses sertifikasi tanah yang memengaruhi hak-hak mereka. Kewajiban pemerintah atau lembaga terkait harus melibatkan masyarakat dalam proses sertifikasi, memastikan transparansi, dan memperhitungkan kepentingan masyarakat.<sup>20</sup>

Dalam analisis ini, penting untuk menyadari bahwa implementasi dan kepatuhan terhadap kewajiban-kewajiban tersebut akan sangat bervariasi antar negara dan wilayah. Oleh karena itu, konteks hukum dan kebijakan setempat perlu diperhatikan secara khusus. Penerbitan sertifikat tanah adalah akibat hukum dari kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut. Oleh karena pendaftaran tanah menganut

---

<sup>16</sup> Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media Group.

<sup>17</sup> Fatoni, Daffa Rizqi Ardiansyah (2023) *Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

<sup>18</sup> CA Putri, FN Sanjaya, G Gunarto - Jurnal Akta, 2018 - jurnal.unissula.ac.id

<sup>19</sup> Sukmo Pinuji, (2019), *Tanah Adat dan Pengadaan Tanah*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

<sup>20</sup> Abady, Aryati puspasari. 2013. "Perencanaan Partisipatif Dalam Pembangunan Daerah." otoritas III (1): 25-34.

sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dari pendaftaran tanah dengan sendirinya juga mengandung sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dari pendaftaran tanah dengan sendirinya juga mengandung sistem negatif.<sup>21</sup>

Pencerminan sistem negatif dari sertifikat tanah dapat dilihat dalam ketentuan pasal 19 ayat 2 c UUPA, dimana dikatakan: pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah sertifikat tanah. Sehubungan dengan ini oleh Maria S. Sumardjono dikatakan, pengertian kata kuat di sini adalah bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat di buktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain Jika pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, maka pengadilan berwenang untuk memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Apabila ternyata keterangan dalam sertifikat tanah itu tidak benar, maka diadakan perubahan atau pembetulan seperlunya. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah alat bukti yang mutlak karena sertifikat tanah tersebut masih dapat digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan oleh pihak lawan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu mengandung keterangan-keterangan yang tidak benar atau keliru.<sup>22</sup>

Sebelum sertifikat atas tanah dikeluarkan harus ada kepastian terlebih dahulu tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertifikat itu nantinya. Sebagaimana telah diuraikan didepan, maka sertifikat itu membuktikan: jenis hak atas tanah, pemegang hak atas tanah, keterangan fisik atas tanah, beban diatas hak itu dan peristiwa hukum. Penting yang terjadi dengan tanah. Maka semua itu harus dipastikan terlebih dahulu sebelum dibuatkan sertifikat. Perlu dicatat pula bahwa pembatalan suatu sertifikat tanah bukanlah wewenang Pengadilan ataupun Departemen Kehakiman tetapi merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional. Hakim hanya dapat mempertimbangkan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan alasan-alasan hukum tertentu, misalnya sertifikat tanah tersebut mengandung cacat yuridis.

Ketentuan lain yang mencerminkan sistem pendaftaran tanah adalah pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia yang melalui yurisprudensinya Nomor 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan: Mengingat stelsel tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register tersebut adalah tidak mengikat apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini). Kedua ketentuan tersebut diatas, yaitu pasal 19 ayat 2 c UUPA “dan

---

<sup>21</sup> Abdulrahman, Tentang dan Sekitar UndangUndang Pokok Agraria, PenerbitAlumni, Bandung, 1984. Hal. 7.

<sup>22</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan

yurisprudensi Mahkamah Agung No. 450.K/Sip/1975, mencerminkan bahwa, pendaftaran tanah mengandung sistem negatif, sehingga sertifikat tanah yang diterbitkannya hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Pada setiap akta otentik dikenal adanya tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

(1) Kekuatan bukti lahir

Kekuatan bukti lahir berarti akta tersebut dari segi bentuknya (lahiriah) telah memenuhi syarat sebagai akta otentik. Sebagai contoh, sertifikat tanah mempunyai bentuk (model) tertentu, sehingga jika seseorang memuat data-data | sertifikat bukan pada model yang ditentukan tersebut maka itu bukan akta otentik. Jika syarat mengenai bentuk (lahiriah) telah terpenuhi maka akta itu dianggap sebagai akta otentik sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Jika syarat mengenai bentuk (lahiriah) diragukan kebenarannya oleh pihak lawan, maka pihak yang diragukan kebenarannya itu dapat meminta kepada Hakim (Pengadilan) meneliti surat tersebut berdasarkan bukti-bukti yang dikemukakan oleh pihak lawan itu.<sup>23</sup>

(2) Kekuatan bukti formal

Disini menyangkut kebenaran dari apa yang disaksikan dan dialami oleh pejabat pembuat akta otentik tersebut. Artinya dianggap benar bahwa para pihak telah datang menghadap didepan pejabat yang bersangkutan dan menerangkan sebagaimana yang disebutkan dalam akta otentik. Jadi formalitas yang diminta oleh undang-undang benar-benar terpenuhi. Akan tetapi ini tidak menutup kemungkinan ada pihak yang meragukan kebenaran formalitas tersebut apabila akta otentik itu dijadikan alat bukti dalam perkara di persidangan.<sup>24</sup>

(3) Kekuatan bukti meterial

Di sini menyangkut kebenaran isi dari akta otentik tersebut, artinya apa yang tercantum dalam akta itu adalah menurut kenyataannya. Sebagai contoh jika dalam akta otentik disebutkan bahwa A dan B melakukan jual beli maka dianggap benar bahwa jual beli itu benar-benar terjadi.

Akta dibawah tangan tidak dibuat Oleh atau dihadapan seorang pejabat yang berwenang untuk itu, tetapi dibuat sendiri Oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti. Oleh Soedikno Mertokusumo dikatakan, “akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan”.

Kekuatan mengenai akta dibawah tangan ini diatur dalam S. 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura. Sedangkan yang berlaku diluar Jawa dan Madura diatur dalam pasal 286 sampai dengan pasal 305 Rbg. Pasal 1 huruf b dari S. 1867 No. 23 menentukan bahwa

---

<sup>23</sup> Florianus, Sangsun SP. 2007. Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta: Visimedia

<sup>24</sup> HS, Salim. 2016. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

surat akta dibawah tangan yang diakui pembuatannya atau tanda tangannya oleh orang terhadap siapa surat itu digunakan, memberikan kekuatan bukti sempurna seperti akta otentik terhadap para pihak, ahli waris dan kepada orang yang memperotek hak dari padanya.<sup>25</sup>

Proses untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka setiap pemegang hak atas tanah harus melalui suatu tahapan kegiatan yang lazim disebut Pendaftaran tanah, sebagaimana diatur pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - (1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
  - (2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - (3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia. Dasar hukum pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah pasal 19 ayat 1 sebagaimana telah disebutkan diatas Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud ini, pemerintah perlu terlebih dahulu mengadakan pengukuran secara menyeluruh untuk selanjutnya membuat pemetaan yang lengkap serta membukukan seluruh hak-hak atas tanah yang ada di Wilayah Republik Indonesia.

### 3) Persyaratan Sertifikasi Tanah

Salah satu dokumen penting kepemilikan harta adalah sertifikat tanah yang menjadi tanda bukti yang sah dan otentik terkait kepemilikan sebuah lahan atau tanah sesuai dengan aturan yang berlaku. Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan, registrasi tanah yang dilakukan oleh pemerintah bertujuan untuk menerbitkan sertifikat tanah. Sertifikat ini menjadi bukti kepemilikan hak milik yang bisa digunakan sebagai jaminan hukum kebutuhan sosial maupun ekonomi bagi pemiliknya.<sup>26</sup>

Secara hukum sertifikat tanah bisa membuktikan bahwa nama yang tertera pada lembar sertifikat adalah benar sebagai pemilik yang sah. Hal ini dibuktikan melalui data yuridis maupun data fisik yang dicatat dalam buku tanah. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

---

<sup>25</sup> Ismail, Ilyas. 2011. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. 53 (XIII).

<sup>26</sup> Balqis Fallahnda, Portal Informasi Indonesia, Tirto.Id. <https://tirto.id/cara-alur-dan-syarat-mengurus-sertifikat-tanah-di-bpn-fZcA>, 2020.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah adalah dokumen legal yang memiliki sejumlah fungsi, yakni:<sup>27</sup>

- (1) sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas satu bidang tanah, satuan rusun (rumah susun), dan objek lain yang terdaftar. Sertifikat bisa menjadi bukti bahwa individu tersebut benar sebagai pemegang hak dari objek tersebut.
- (2) Sebagai sumber informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk bisa memperoleh data yang mereka butuhkan dengan mudah.
- (3) Sebagai sumber data bagi Kantor Pertanahan atas daftar tanah, buku tanah, peta pendaftaran, surat ukur, dan daftar nama.
- (4) Sebagai bentuk penerapan aturan demi terlaksananya tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Dengan memiliki sertifikat tanah, maka pemilik memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki. Selain itu juga memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak, pembebanan hak, jual beli, dan waris tanah, meningkatkan harga dan nilai tanah di pasaran dan memperkuat posisi tawar menawar apabila tanah diperlukan pihak lain.<sup>28</sup>

Keuntungan lainnya, mendapatkan akses ke perbankan untuk pengajuan modal usaha dengan kredit usaha rakyat, mencegah terjadinya konflik dan penipuan terkait kepemilikan tanah dan memudahkan pemerintah dalam pengaturan dan pengawasan pertanahan.

Untuk memiliki sertifikat tanah pemilik harus melengkapi syarat yang terbagi dua katagori yakni persyaratan pribadi dan data tanah adalah Salinan identitas (KTP) pemohon, Salinan Kartu Keluarga pemohon dan Salinan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) pemohon.

Syarat lain yang berkaitan dengan data properti atau tanah adalah IMB (Izin Mendirikan Bangunan), AJB (Akta Jual Beli) jika tanah didapat dari hasil jual beli, PPh (bukti pembayaran Pajak Penghasilan) dan BPHTB (bukti bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).<sup>29</sup>

Adapun syarat yang harus di penuhi dalam pembuatan sertifikasi tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan PPAT adalah: Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK), Surat permohonan pengajuan peserta PTSL, Bukti setor BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPh (Pajak Penghasilan), Pemasangan tanda betas tanah yang telah disepakati dengan pemilik tanah yang berbatasan, Bukti surat tanah (Letter C, akta jual beli, akta hibah, atau berita acara kesaksian).

Selain itu, untuk membuat sertifikat tanah secara mandiri, Anda juga perlu menyiapkan dokumen-dokumen berikut: Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB), Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB), Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan

---

<sup>27</sup> Rajab, A Rejeki, Sutrisno BE dan Doramia AL, Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, *Jurnal Notaris* Vol.13 No., 642-654, 2020

<sup>28</sup> A.P. Parlindungan, 2009. Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung: Mandar Maju

<sup>29</sup> Sangsun, Florianus SP. 2007. Tata Cara Mengurus Sertifikasi Tanah. Jakarta: Visimedia.

(IMB), Surat Pernyataan Kepemilikan Lahan, Surat Riwayat Tanah, dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa.

PTSL adalah program serentak yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas suatu tanah milik masyarakat.<sup>30</sup>

Ada juga syarat dari Program sertifikasi tanah (Prona) diberikan untuk masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah, yaitu: KTP asli dan fotokopi yang sudah dilegalisasi, Kartu Keluarga, bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun terkini, kartu kavling, advice planning (surat keterangan rencana tata bangunan), IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan akta jual beli.

Prona adalah program yang membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh sertifikat tanah secara gratis. Program ini diprioritaskan untuk masyarakat ekonomi menengah ke bawah, seperti petani, nelayan, pedagang, dan buruh musiman.

#### 4) Prosedur Pembuatan Sertifikat Tanah

Proses pengurusan sertifikat tanah terdiri dari beberapa tahapan sebagai berikut:<sup>31</sup>

(1) Mengunjungi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pemohon perlu mendatangi kantor BPN yang sesuai dengan lokasi tanahnya. Setelah itu, mereka akan mendapatkan formulir pendaftaran dan map berwarna biru dan kuning. Janji temu dengan petugas untuk pengukuran tanah juga harus dibuat.

(2) Pengukuran Tanah

Setelah berkas-berkas dinyatakan lengkap, petugas BPN akan melakukan pengukuran tanah di lokasi yang ditunjukkan oleh pemohon.

(3) Penerbitan Sertifikat Hak Milik

Setelah pengukuran selesai, data pengukuran diserahkan ke BPN, dan sertifikat tanah akan diterbitkan setelah proses administrasi selesai.

(4) Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas tanah (BPHTB)

Pemohon harus membayar BPHTB. Sertifikat tanah biasanya diterbitkan dalam waktu 6 bulan hingga 1 tahun.

Adapun prosedur Pengurusan Sertifikat Tanah Melalui PTSL diantaranya;

(1) Penyuluhan

Pemohon akan mengikuti penyuluhan dari kantor pertanahan yang melibatkan panitia PTSL, satgas fisik dan yuridis, serta aparaturnya desa, kelurahan, atau pemerintah daerah.

(2) Pemasangan Batas Tanah

Pemohon diwajibkan memasang tanda batas tanah dan menyerahkan surat pernyataan pemasangan batas.

(3) Pengumpulan Data

---

<sup>30</sup> Sembiring, Jimmy Joses. 2010. Panduan Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta: Transmedia Pustaka

<sup>31</sup> Pemerintah Indonesia. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Icassp. Vol. 21, 1997.

Data yang dikumpulkan mencakup data fisik (hasil pengukuran tanah) serta data yuridis (dokumen hak atas tanah).

(4) Pengumuman Hasil Pengolahan Data

Hasil pengolahan data akan diumumkan di kantor panitia PTSL dan kantor desa atau kelurahan.

(5) Penerbitan Sertifikat

Apabila pengajuan disetujui, sertifikat tanah akan diterbitkan dan diserahkan kepada pemohon.

Adapun pembuatan sertifikat melalui PTSL tidak dikenakan biaya untuk pengukuran, penerbitan sertifikat, atau supervisi. Namun, ada beberapa hal yang dikenakan biaya, seperti; Penyiapan dokumen, Pengadaan batas atau patok, Operasional petugas yang berwenang dan bea perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Mengurus sertifikat tanah di tahun 2024 bisa dilakukan melalui kantor BPN atau program PTSL. Dengan memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, proses pengurusan sertifikat tanah menjadi lebih mudah. Program PTSL menawarkan kemudahan dan biaya yang minimal, bahkan gratis untuk sebagian besar proses.<sup>32</sup>

Lama pembuatan sertifikat tanah secara mandiri dan metode PTSL membutuhkan waktu 14 hari setelah dokumen dan pemeriksaan pengukuran bidang tanah selesai. Mengutip dari detikFinance, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatakan standar waktu proses pembuatan sertifikat tanah untuk perorangan paling lama 98 hari.<sup>33</sup>

Adapun tata cara pendaftaran Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut:

Pertama, Siapkan berkas persyaratan. Kedua, mengunjungi Kantor Pertanahan sesuai domisili. Ketiga, mengisi formulir yang diberikan oleh petugas keempat, menyerahkan formulir dan dokumen persyaratan ke loket pelayanan. Kelima, Petugas akan memeriksa berkas yang diajukan. Keenam, membuat janji temu dengan petugas untuk pengukuran tanah dan setelah pengukuran, Anda akan mendapatkan Surat Ukur Tanah. Ketujuh, Mengesahkan Surat Ukur. Kedelapan, Mengumumkan data yuridis di kantor Kelurahan. Kesembilan, Membayar bea Perolehan hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) dan terakhir menunggu penerbitan SHM oleh BPN berkisar antara 6 bulan sampai 1 tahun. Dan dokumen yang perlu disiapkan sebagai syarat administrasi untuk membuat SHM adalah; Sertifikat HGB asli, KTP dan Kartu Keluarga (KK), Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan, dan Surat pernyataan informasi pemilik lahan.

---

<sup>32</sup> PP BPN. 2015. Panduan Pendaftaran Tanah. Jakarta: Pusat Data Dan Peraturan Pemerintahan

<sup>33</sup> Arifah, Nur (2017) *Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung*. Other thesis, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Magelang.

### 3.2. Analisis Kendala-Kendala Pembuatan Sertifikat Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. Namun ada juga kendala-kendala yang dapat terjadi dalam pembuatan sertifikat tanah, antara lain : Kurangnya bukti kepemilikan tanah, masyarakat enggan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), pemohon tidak memiliki sertifikat tanah terdahulu atau bukti lain yang mendukung, bidang tanah masuk ke dalam kawasan hutan produksi dapat dikonversi (HPK), ploting bidang tanah hasil pengukuran tumpang tindih sebagian dengan bidang tanah lainnya, keterbatasan akses masyarakat untuk mengurus sertifikat tanah, dan ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah.

Untuk membuat sertifikat tanah, pemohon perlu menyerahkan beberapa berkas persyaratan, seperti surat pengantar RT/RW dan fotokopi KK dan KTP. Proses pembuatan sertifikat tanah secara mandiri dan metode PTSL membutuhkan waktu 14 hari setelah dokumen dan pemeriksaan pengukuran bidang tanah selesai.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada kenyataannya pendaftaran yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, belum memberikan hasil yang memuaskan, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyempurnaan tersebut antara lain adalah mengenai penegasan pengertian pendaftaran tanah, asas-asas, tujuan penyelenggaraannya. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat serta disederhanakan. Sebagai peraturan pelaksanaannya ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.<sup>34</sup>

Sertipikat tanah merupakan bukti hak atas tanah yang mempunyai manfaat sangat penting bagi pemilik tanah yaitu sebagai:

- 1) Alat bukti pemilikan yang sah atas sebidang tanah.
- 2) Dapat memberikan rasa aman kepada pemilik tanah.
- 3) Dapat terhindar dari sengketa pemilikan dan sengketa batas.
- 4) Dapat digunakan sebagai hak tanggungan untuk mencari kredit di Bank sebagai pengganti fisik tanah.

Tujuan hukum di Indonesia harus sejalan dengan tujuan bernegara tersebut, menciptakan kesejahteraan, dan keadilan. Kesejahteraan dan keadilan hanya dimungkinkan untuk diwujudkan jika ketertiban di masyarakat terjaga. Ketiga hal inilah yang umumnya

---

<sup>34</sup> Purwadarminta, W.J.S., 1976. Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta, Penerbit PN. BalaiPustaka  
Sairin, S., 2001. Perubahan Sosial Masyarakat Indonesia Perspektif Atropologi. Pustaka Pelajar: Yogyakarta

dianggap sebagai tujuan hukum. Profesi yang berhubungan langsung dengan tujuan hukum adalah profesi hukum, profesi yang dianggap sebagai profesi mulia (*officium nobile*).<sup>35</sup>

Notaris merupakan pejabat yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan, dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Sebagai pejabat umum Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus bertindak berdasarkan etika. Etika yang dimaksud adalah Kode Etik Notaris untuk menjalankan pekerjaannya secara profesional, bermoral dengan motivasi dan berorientasi pada keterampilan intelektual dengan argumentasi rasional dan kritis.<sup>36</sup>

Sebagai Pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dibebani tanggung jawab atas kewenangannya dalam membuat akta otentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris berhubungan dengan akta, antara lain:

- 1) Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum.<sup>37</sup> Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum di sini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.<sup>38</sup>
- 2) Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.<sup>39</sup>
- 3) Tanggung jawab notaris secara administrasi atas akta yang dibuatnya. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris ada 5 (lima) jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Rahmadi, Takdir, Mediasi, (Makalah) disampaikan pada Pendidikan dan Pelatihan Sertifikasi Mediator, Bogor: Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 11 Juli 2013.

<sup>36</sup> Soerodjo, Irawan. 2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia. Surabaya: Arkola.

<sup>37</sup> Rahmawati Boty, (2017). Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan. *Jurnal Cendekia Hukum*, 3 (1). 85-98.

<sup>38</sup> Muhammad, Abdul Kadir. 2000. Hukum Acara Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bhakti.

<sup>39</sup> Kadek Dio Anjasmara, (2019). Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Milik Klien, *Jurnal Ius*, 7 (2), 207-224.

<sup>40</sup> Habib Adjie, 2008, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, PT. Refika Aditama, Bandung.

Adapun kendala dalam proses pembuatan sertifikat tanah adalah diantaranya: faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, faktor Anggaran masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, faktor anggaran diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, Faktor anggaran alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat dan Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) hanya sebatas dengan kesalahan yang dilakukan oleh panitia adjudikasi PTSL yang meliputi pegawai kantor pertanahan atau BPN misalnya kesalahan dalam pengukuran batas tanah maka BPN bertanggung jawab dengan cara melakukan pengukuran ulang dan pembatalan sertifikat hak. Sedangkan jika terjadi kesalahan pada saat pengumpulan data yuridis dan data fisik maka yang bertanggung jawab adalah panitia adjudikasi PTSL dari desa yang mana mempunyai wewenang untuk melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis serta memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, dan memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan.

## KESIMPULAN

Peran Penting Sertifikasi Tanah Sertifikasi tanah memiliki peran penting dalam konteks hukum agraria, menyediakan kepastian hukum terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Sertifikat tanah menjadi alat bukti yang sah dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kewajiban Sertifikasi Tanah merupakan upaya pemerintah, terutama Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara teratur dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat. Proses ini mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan, dan pemberian sertifikat. Masalah yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah ini adalah biaya yang mahal, juga kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah setempat dalam perealisasi pembuatan sertifikat tanah (kurang keterbukaan informasi). Terkhusus PRONA sebagai program pemerintah untuk membantu golongan ekonomi lemah tidak disosialisasikan dengan baik sehingga banyak masyarakat kurang mengetahui prosedurnya. Adapun kendala dalam Implementasi Sertifikasi Tanah dalam pelaksanaan sertifikasi tanah, meliputi kebijakan perpajakan, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap fungsi sertifikat, dan permasalahan administratif. Penerbitan sertifikat hak atas tanah jelaslah untuk pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Dapat diketahui bahwa fungsi dari sertifikat tanah itu adalah adanya kepastian hukum, menjaga terjadinya sengketa tanah, menjaga stabilitas harga tanah, dapat dijadikan sebagai agunan/jaminan untuk melakukan peminjaman terhadap BANK atau pemberi modal lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abady, Aryati puspasari. 2013. "Perencanaan Partisipatif Dalam Pembangunan Daerah." otoritas III (1).
- Abdul Kadir. Muhammad. 2000. Hukum Acara Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Abdulrahman, Tentang dan Sekitar UndangUndang Pokok Agraria, Penerbit Alumni, Bandung, 1984.
- Abdurrahman, Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia (Bandung: Alumni, 1983).
- Adjie, Habib. 2008, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Alwi, Hasan. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Penerbit Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2005
- Anjasmara, Kadek Dio. (2019). Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Milik Klien, Jurnal Ius, 7 (2).

- Arba, M. *Buku Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, (2019).
- Arifah, Nur (2017) *Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung*. Other thesis, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Magelang.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media Group.
- Fallahnda, Balqis. Portal Informasi Indonesia, Tirto.Id. <https://tirto.id/cara-alur-dan-syarat-mengurus-sertifikat-tanah-di-bpn-fZcA>, 2020.
- Fatoni, Daffa Rizqi Ardiansyah (2023) *Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Florianus, Sangsun SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia
- Handoko, Widhi. *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- HS, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ilyas, Ismail. 2011. *Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. 53 (XIII).
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafik, Jakarta, 2004).
- Yamin, Lubis MHD. dan Abd Rahim Lubis. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Mandar Maju
- Pinuji, Sukmo. (2019), *Tanah Adat dan Pengadaan Tanah*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Purwadarminta, W.J.S., 1976. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Penerbit PN.
- BalaiPustaka Sairin, S., 2001. *Perubahan Sosial Masyarakat Indonesia Perspektif Atropologi*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta
- Putri, CA. FN Sanjaya, G Gunarto - Jurnal Akta, 2018 - [jurnal.unissula.ac.id](http://jurnal.unissula.ac.id)
- Rajab, A Rejeki, Sutrisno BE dan Doramia AL, *Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Jurnal Notaris Vol.13 No., 642-654, 2020

- Rahmadi, Takdir, Mediasi, (Makalah) disampaikan pada Pendidikan dan Pelatihan Sertifikasi Mediator, Bogor: Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 11 Juli 2013.
- Rahmawati Boty, (2017). Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan. *Jurnal Cendekia Hukum*, 3 (1).
- Sangsun, Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikasi Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Windayana, Suyus. 2017. Petunjuk Teknis Nomor 01/ Juknis-400/XII/2016 *Jurnal Petunjuk Teknis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Jakarta: Pusat Data dan Informasai Pertanahan, Tata Ruang dan LPPB Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.