

**IMPLEMENTASI SERTIFIKASI HAK MILIK TERHADAP KEPASTIAN  
HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:  
**VICKY SYEHAN WIJAYA**  
**NIM: 30302200004**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

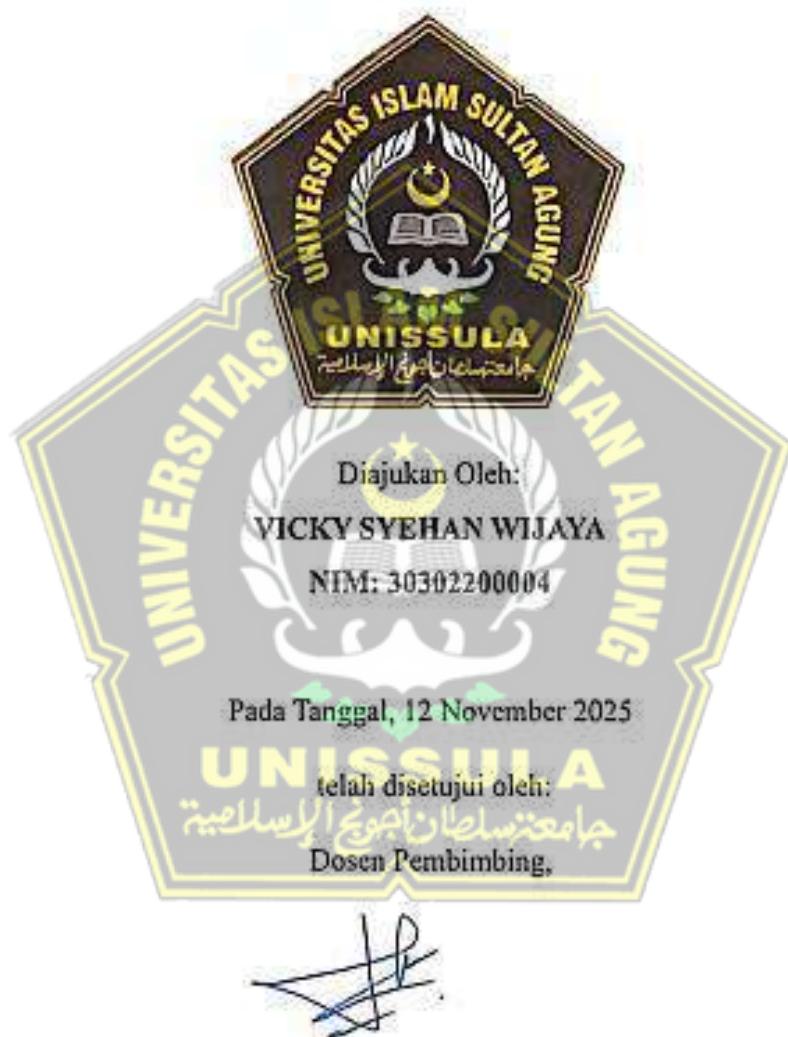
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

IMPLEMENTASI SERTIFIKASI HAK MILIK TERHADAP KEPASTIAN  
HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH



Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn  
NIDN: 0624108504

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**IMPLEMENTASI SERTIFIKASI HAK MILIK TERHADAP KEPASTIAN**  
**HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

Dipersiapkan dan disusun oleh

**VICKY SYEHAN WIJAYA**

**NIM: 30302200004**

Telah dipertahankan di depan Tim Pengaji

Pada tanggal, 19 November 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Pengaji



**Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H.**

NIDN : 0627046601

**Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn**

NIDN : 0624108504



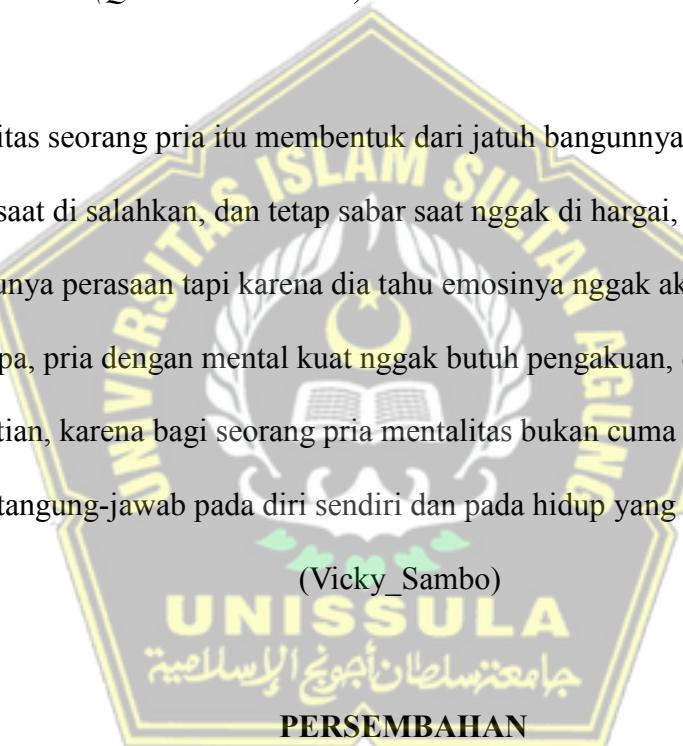
## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

لَكُمْ غَالِبٌ فَلَا إِلَهَ يَنْصُرُكُمْ إِنْ

Artinya *Jika Allah menolongmu, maka tidak ada yang (dapat) mengalahkanmu" (QS. Ali 'Imran: 160)*

"Mentalitas seorang pria itu membentuk dari jatuh bangunnya hidup, dia belajar tenang saat di salahkan, dan tetap sabar saat nggak di hargai, bukan karena dia nggak punya perasaan tapi karena dia tahu emosinya nggak akan menyelesaikan apa-apa, pria dengan mental kuat nggak butuh pengakuan, dia cuma butuh pembuktian, karena bagi seorang pria mentalitas bukan cuma soal kuat tapi soal tangung-jawab pada diri sendiri dan pada hidup yang dia pilih".



Alhamdulillah, dengan segala rasa Syukur atas kehadiran Allah SWT serta limpahan rahmatnya, dengan sepenuh hati karya tulis ini dipersembahkan Penulis kepada:

- Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, karya sederhana ini Penulis persembahkan kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala. Atas limpahan rahmat, kasih sayang, kekuatan, dan petunjuknya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Segala puji hanya bagimu, ya

Allah, yang telah memberikan kesempatan, kesehatan, dan ketabahan dalam setiap langkah perjuangan ini dengan segala ridho dan kemudahan yang diberikan kepada Penulis.

- Dengan segala kerendahan hati, karya ini, Penulis persembahkan kepada Baginda Nabi Muhammad Shallallahu ‘Alaihi Wasallam, suri teladan dan yang kita nantikan syafaatnya sepanjang masa, pembawa cahaya ilmu dan kebenaran bagi seluruh umat manusia. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada beliau yang telah membimbing umat dari kegelapan menuju cahaya iman dan ilmu pengetahuan. Semoga setiap langkah dalam proses penulisan ini menjadi bentuk kecil dari cinta kasih dan penghormatan kepada beliau.
- Kedua orang tua Penulis, Bapak Suwawi dan Ibu Asih yang tersayang, dan yang selalu memberikan kasih sayang kepada Penulis, memberikan support, arahan, semangat dan doa yang tiada hentinya, serta menjadi alasan utama Penulis untuk bersungguh-sungguh menjalani studi dan menyelesaikan Skripsi. Terimakasih telah menjadi orang tua yang sangat luar biasa untuk Penulis.
- Nenek Hartutik dan Alm. Kakek Suparji, Almh. Nenek Ngaspi dan Alm. Kakek Sudjono, yang senantiasa selalu mendoakan Penulis, dan menjadi salah satu motivasi Penulis untuk selalu melangkah tanpa henti menuju keberhasilan dan kesuksesan.
- Adik kandung Penulis, Victorica Syehan Wijaya, Yang selalu memberikan semangat dan membuat Penulis selalu merasa bahagia.

- Seluruh keluarga besar Penulis.
- Almameter Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Seluruh temen Penulis yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis, yang selalu menemani dalam suka maupun duka.



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : VICKY SYEHAN WIJAYA

NIM : 30302200004

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul  
**"IMPLEMENTASI SERTIFIKASI HAK MILIK TERHADAP KEPASTIAN  
HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH"** adalah benar benar asli  
hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan  
pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya  
ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti dalam skripsi ini terkandung  
ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar  
peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 12 November 2025

Yang Menyatakan



VICKY SYEHAN WIJAYA  
30302200004

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : VICKY SYEHAN WIJAYA

NIM : 30302200004

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul "**IMPLEMENTASI SERTIFIKASI HAK MILIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**" menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalty Non Ekslusif untuk disimpan, dialih mediakan, dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentungan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada Pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung

Semarang

**UNISSULA**  
جامعة سلطان أوجونج الإسلامية

Semarang, 12 November 2025



Yang Menyatakan

VICKY SYEHAN WIJAYA  
30302200004

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr.Wb*

Bsimillahirrohmanirrohim. Puja dan puji Syukur penulis haturkan kepada Allah SWT atas kehadiran-Nya, atas limpahan Rahmat dan Hidayah serta Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI SERTIFIKASI HAK MILIK TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”** tanpa kesulitan sedikitpun.

Shalawat serta salam tidak lupa Penulis sampaikan kepada Baginda Besar, Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa kita semua umat manusia dari gelapnya dunia, menuju dunia yang terang seperti sekarang ini, Nabi Muhammad SAW yang telah dinantikan syafaatnya di yaumil qiyamah nanti. Adapun tujuan dari penyusunan skripsi ini guna untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Satu (S-1) serta merupakan persyaratan akhir Penulis untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, ada banyak pihak yang berkontribusi untuk memberikan dukungan dan semangat penuh kepada Penulis atas penyelesaian studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu, dengan tulus dan rasa penuh hormat Penulis mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan yang terbaik kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Dosen Wali Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Ibu Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan sepenuh hati memberikan bimbingan, arahan, motivasi, evaluasi, semangat dan juga doa kepada Penulis dalam penyusunan skripsi Penulis.
10. Dengan rasa syukur yang mendalam kepada Tuhan Yang Maha Esa, Untuk yang paling tercinta dalam keluarga kecil ini kupersembahkan kepada Bapak Suwawi dan Ibu Asih, selaku orang tua Penulis, dan Victorica Syehan Wijaya selaku adik kandung Penulis, yang tiada hentinya mendoakan dan memberikan semangat serta cinta kasih sayang yang tak terkira untuk Penulis, sehingga

Penulis bisa sampai pada titik ini menyelesaikan penulisan Skripsi dengan lancar dan tepat pada waktunya.

11. Dengan penuh rasa hormat dan kasih sayang kepada Nenek Hartutik dan Alm Kakek Suparji tercinta, dan Almh. Nenek Ngaspi dan Alm. Kakek Sudjono tersayang, dan kepada Nyai Syeh, yang senantiasa selalu memberikan doa, nasihat, serta kasih tanpa batas dalam setiap langkah kehidupan dan pendidikan Penulis. Terimakasih atas segala ketulusan, dukungan, dan nilai-nilai kehidupan yang telah menjadi sumber inspirasi dan semangat dalam menyelesaikan studi ini. Semoga karya ini menjadi bentuk kecil dari rasa hormat dan cinta atas segala pengorbanan dan kasih yang telah diberikan beliau kepada Penulis.
12. Dengan segala hormat kepada Pakdhe Purnomo dan, Budhe Eny Suryaning, serta tak lupa juga Om Sriyanto dan Budhe Kustini tercinta, yang selalu memberikan kasih sayang, doa, serta dukungan yang tiada henti kepada Penulis. Terimakasih atas segala perhatian, nasihat, dan dedi kasih terhadap Penulis selama ini yang telah menjadikan semangat terhadap Penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Kepada Mas, Mbak dan Adik keponakan, untuk Mas Gading Yogie Satrio Wibowo, Mbak Gabrilla Desintiara Purbaningrum, Mas Indra Een, Mbak Diah Hesti Prastyaningrum, Mbak Aprilia Dwi Anggraeni, Mas Edy, Mbak Nurul, Mbak Yul, Rama, Alvian, Vano, Kenzi, dan Kevin. yang senantiasa memberikan doa dan dukungan tanpa henti serta memberikan segala arahan dan motivasi kepada Penulis sehingga Penulis merasakan lebih percaya diri

untuk melewati segala rintangan dalam penyelesaian Skripsi ini dengan tepat pada waktunya.

14. Kepada adik sepupu tercinta Ardit Oktaviyansyah dan Ahmad Kustiansyah, yang senantiasa memberikan semangat, keceriaan, dan inspirasi selama proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih atas dukungan dan doa yang telah diberikan. Semoga keberhasilan ini dapat menjadi motivasi dan teladan untuk terus berjuang meraih cita-cita dengan penuh dedikasi dan tanggungjawab.
15. Kepada teman-teman yang di kampung Kak Nanan Prasetyo, Rizqi Rahmad Dika, Yogi, dan Elga, yang senantiasa memberikan dukungan moral, doa, dan semangat serta atas persahabatan, perhatian, serta motivasi yang menjadikan sumber kekuatan dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga karya ini dapat menjadi bentuk apresiasi atas kebersamaan dan dukungan yang tulus selama ini.
16. Kepada seseorang yang istimewa, yang kehadirannya menjadi sumber semangat, dan ketenangan di setiap langkah perjuangan, terimakasih atas segala dukungan, doa, dan pengertian yang tulus dalam setiap proses perjalanan ini. Kehadiranmu menjadi penguat di saat lelah, dan motivasi ketika keyakinan mulai goyah. Semoga keberhasilan ini dapat menjadi bukti kecil bahwa setiap perjuangan, usaha dan keyakinan akan membuat terasa lebih bermakna ketika dijalani bersama dengan ketulusan dan kasih yang mendalam.
17. Kepada Danang Prayogo dan Tegar Wijaya Mukti, Selaku teman seperjuangan yang telah hadir sejak langkah pertama di masa orientasi mahasiswa baru hingga detik akhir perjuangan studi ini. Bersama kalian, setiap tawa, lelah, dan

perjuangan menjadi kisah berharga yang tak ternilai, terima kasih atas semangat, dukungan, dan kebersamaan yang senantiasa menguatkan di setiap langkah perjalanan akademik ini kepada Penulis yang nantinya akan menjadi salah satu kenangan terbaik yang akan Penulis rindukan di masa yang akan datang.

18. Kepada Yaidah Sari, S.H., sebagai teman yang telah memberikan dukungan, arahan, serta motivasi selama proses penyusunan skripsi ini, terimakasih atas ketulusan, kesabaran, dan bantuan yang telah diberikan kepada Penulis sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Semoga segala kebaikan dan ketulusan yang telah dicurahkan menjadi amal yang berharga dan senantiasa mendapat balasan yang setimpal atas segala kebaikan yang sudah diberikan.
19. Untuk teman-teman satu angkatan di Fakultas Hukum, kepada Tirto Jadug, Yusuf Bakol, Ilham Laksana Popo, Afifudin Yahya, dan seluruh angkatan 2022 yang tidak bisa saya sebut satu persatu, terimakasih banyak yang selama ini telah menjadi bagian dari perjalanan penuh makna, tawa, dan tantangan yang tak terlupakan. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan semangat yang senantiasa menguatkan di setiap langkah. Semoga karya ini menjadi saksi perjalanan kita bersama, pengingat akan kerja keras, persahabatan, dan inspirasi untuk terus berkarya serta memberi kontribusi positif bagi orang lain.
20. Kepada Kakak angkat saya, Ns. Shakhiah Yudha Ardanata, S.Kep dan Ns. Shakhiah Yudhi Ardinata, S.Kep, yang telah memberikan dukungan, arahan, serta bimbingan selama proses penyusunan skripsi ini, terimakasih atas waktu,

perhatian, dan nasihat yang telah diberikan kepada Penulis sehingga menjadi motivasi serta sumber semangat Penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Semoga segala kebaikan dan ketulusan yang telah diberikan dan menjadi berkah dalam setiap langkah kehidupan.

21. Karya ini saya persembahkan kepada keluarga besar Unit Kegiatan Mahasiswa Persaudaraan Setia Hati Terate Universitas Islam Sultan Agung (UKM PSHT UNISSULA), yang selama selalu menemani penulis dalam menempuh perjalanan akademik ini. Terimakasih atas kebersamaan, semangat, dan nilai-nilai persaudaraan yang senantiasa menguatkan dalam setiap langkah perjuangan.
22. Ucapan terimakasih yang mendalam juga saya sampaikan kepada teman-teman satu kontrakan (BASECAMP PSHT UNISSULA), Bang Arsyad, Bang Rizal, Mas Dimas, Mas Candra, Mas Rizky, Mas Ulin, Mas Reinaldi, Mas Rezza, Mas Najib, Mas Falah, Safi'i, Aqilla, Indra Jure, Bagus, dan Abimayu, yang selama lebih dari tiga tahun telah menjadi bagian penting dalam suka maupun duka Penulis dalam kehidupan perkuliahan. Kebersamaan, dukungan, dan tawa yang kita bagi telah memberikan warna tersendiri dalam perjalanan ini. Semoga persaudaraan dan kenangan yang terjalin menjadi bagian berharga yang akan selalu dikenang sepanjang waktu.
23. Kupersembahkan kepada teman-teman Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum (BEM-FH) Universitas Islam Sultan Agung pada periode 2024, untuk sahabat seperjuangan yang selalu menjadi sumber inspirasi, motivasi, dan semangat dalam menapaki hari-hari perkuliahan. Terima kasih atas

kebersamaan, dukungan, canda tawa, dan kerja sama tim yang tak ternilai harganya. Semoga karya ini menjadi refleksi dari semangat kita untuk terus berkontribusi positif bagi fakultas, kampus, dan masyarakat.

24. Kupersembahkan untuk teman-teman terbaikku di Badan Eksekutif Mahasiswa Keluarga Mahasiswa (BEM-KM) Universitas Islam Sultan Agung pada periode 2025, yang telah menjadi keluarga kedua selama perjalanan menuntut ilmu. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, canda tawa, dan motivasi yang senantiasa menguatkan. Semoga karya ini menjadi wujud apresiasi atas kebersamaan kita dan menjadi inspirasi untuk terus berkarya, berjuang, dan memberikan kontribusi positif bagi kampus dan masyarakat.
25. Kepada keluarga besar kelompok Sakura Semarang, yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik ini, terimakasih banyak atas segala kebersamaan, dukungan, dan semangat yang senantiasa diberikan kepada Penulis, sehingga setiap proses dan tantangan dapat dilalui dengan penuh makna, semoga karya ini menjadi wujud apresiasi atas persaudaraan dan solidaritas yang telah terjalin dengan baik selama ini.
26. Terimakasih kepada seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam membantu Penulis.
27. Terakhir dan paling spesial, terimakasih kepada diri sendiri. Terimakasih telah bertahan sejauh ini, yang telah berjuang melewati setiap proses, menahan lelah, ragu, dan keterbatasan, namun tetap memilih untuk tidak menyerah. Terima kasih atas keteguhan hati, keberanian, dan keyakinan yang senantiasa mengiringi setiap langkah hingga tiba pada titik ini. Semoga pencapaian ini

menjadi pengingat bahwa setiap usaha, seberat apa pun, akan bermakna ketika dijalani dengan kesabaran dan keikhlasan. Semoga keberhasilan ini menjadi pengingat bahwa setiap perjuangan yang dilandasi doa, kesabaran, dan niat tulus akan selalu menemukan akhir yang indah pada waktunya. Segala rintangan yang dilalui, setiap keraguan yang dihadapi, dan berbagai penghalang yang diatasi akhirnya mengantarkan pada momen berharga ini untuk menulis ucapan terimakasih dengan rasa penuh kebanggaan dan rasa syukur.

Terima kasih kepada diri sendiri yang telah berjuang dengan gigih, menyelesaikan skripsi ini tepat waktu tanpa keluh kesah dan air mata, melainkan dengan hati yang hangat dan perasaan bahagia. Terimakasih telah mampu bertahan, mengalahkan rasa malas, mengikis keraguan, serta menumbuhkan keyakinan dan kedulian hingga akhirnya tiba di titik pencapaian ini.

Terimakasih yang tak terhingga kepada diri sendiri atas setiap langkah yang dijalani dengan ketulusan dan semangat yang tak pernah padam. Semoga ke depan senantiasa menjadi pribadi yang lebih baik, bijaksana, amanah, cerdas, serta bertanggung jawab dalam setiap perjalanan hidup yang akan datang.

Sebagai manusia Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki Penulis. Oleh karena itu atas kesalahan ataupun kekurangan, Penulis memohon maaf dan bersedia menerima

masukan/kritikan.

Kemudian Penulis berharap besar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kalangan siapapun yang membaca dan menyerap isi yang ada di dalamnya.  
Sekian dan Terimakasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Semarang, 12 November 2025

Yang Menyatakan



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	vii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI .....	xviii
ABSTRAK .....	xx
<i>ABSTRACT .....</i>	xxi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Terminologi .....	7
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penlitian.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	26
A. Tinjauan Umum Tentang Pengaturan Sertifikasi Hak Milik.....	26
1. Pengertian Sertifikasi Hak Milik.....	26
2. Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah .....	28
B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah .....	29
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	29
2. Definisi menurut para ahli hukum agraria.....	30
3. Ciri dan Sifat Hak Milik Atas Tanah .....	31
4. Subjek dan Objek Hak Milik Atas Tanah .....	34
5. Proses Perolehan Hak Milik .....	38
6. Terhapusnya Hak Milik Atas Tanah .....	44

C. Tinjauan Umum tentang Sertifikasi Tanah.....	46
1. Pengertian Sertifikat Tanah .....	46
2. Tujuan dan Fungsi Sertifikasi Tanah.....	47
3. Prosedur Sertifikasi Tanah.....	49
4. Lembaga yang Berwenang dalam Sertifikasi.....	50
5. Permasalahan dalam Proses Sertifikasi Tanah .....	52
D. Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	54
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	54
2. Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Agraria .....	57
3. Aspek Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	58
4. Kendala dalam Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah .....	60
E. Hubungan antara Sertifikasi dan Kepastian Hukum .....	61
1. Peran melalui pendekatan praktis.....	63
2. Peran melalui pendekatan hukum .....	63
F. Dampak Sertifikasi terhadap Transaksi Jual Beli Tanah.....	64
G. Kendala Implementasi di Lapangan.....	67
H. Upaya Pemerintah dalam Meningkatkan Kepastian Hukum .....	68
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....	71
A. Sertifikasi Hak Milik Memengaruhi Tingkat Kepastian Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Indonesia .....	71
B. Faktor Kendala Dan Tantangan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Hak Milik Yang Berdampak Pada Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah .....	87
BAB IV PENUTUP .....	108
A. Kesimpulan .....	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA .....	111

## **ABSTRAK**

Tingginya nilai ekonomi tanah sering memicu sengketa karena kurangnya kepastian hukum kepemilikan. Banyak transaksi jual beli masih menggunakan bukti non-formal (seperti girik atau di bawah tangan) yang rentan manipulasi dan lemah perlindungan hukumnya. Oleh karena itu, Sertifikasi Hak Milik, oleh Badan Pertanahan Nasional sangat penting untuk menciptakan tertib administrasi dan menjamin kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan menganalisis secara mendalam pengaturan sertifikasi Hak Milik dan pengaruhnya terhadap tingkat kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, serta mengidentifikasi kendala dan tantangan faktual dalam pelaksanaan sertifikasi yang memengaruhi kepastian hukum tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif-empiris dengan pendekatan kualitatif, yaitu metode yang memadukan kajian terhadap norma hukum tertulis dengan analisis mendalam mengenai pelaksanaan dan efektivitasnya dalam masyarakat melalui pengumpulan dan penafsiran data non-numerik secara deskriptif. Penelitian ini mengombinasikan studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, dan peraturan terkait pendaftaran tanah, dengan studi lapangan melalui wawancara bersama pihak Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan sertifikasi Hak Milik secara signifikan meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Sertifikat Hak Milik, terbukti menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat dan sempurna yang meminimalisir risiko sengketa, sekaligus memenuhi tujuan tertib administrasi pertanahan. Namun, terdapat faktor kendala yang meliputi proses birokrasi yang lama, adanya isu pungutan liar (pungli), serta ketidaksesuaian data dalam kasus pendaftaran tanah lama yang menghambat optimalisasi kepastian hukum. Secara keseluruhan, Sertifikasi Hak Milik, berhasil memenuhi tujuan kepastian hukum dan perlindungan pembeli, sehingga direkomendasikan agar program percepatan dan reformasi birokrasi pendaftaran tanah ditingkatkan efektivitasnya guna mengatasi kendala-kendala tersebut.

**Kata Kunci:** *Kepastian Hukum, Sengketa Tanah, Sertifikasi Hak Milik, Transaksi Jual Beli Tanah*

## **ABSTRACT**

*The high economic value of land often triggers disputes due to the lack of legal certainty of ownership. Many buy-and-sell transactions still use non-formal evidence (such as girik or private agreements), which are prone to manipulation and offer weak legal protection. Therefore, Ownership Certification by the National Land Agency is very important to create orderly administration and guarantee legal certainty. This study aims to analyze in depth the regulation of Ownership Certification and its influence on the level of legal certainty in land transactions in Indonesia, as well as to identify factual obstacles and challenges in the implementation of certification that affect such legal certainty.*

*The research method used is normative-empirical law with a qualitative approach, which is a method that combines the study of written legal norms with an in-depth analysis of their implementation and effectiveness in society through the collection and interpretation of non-numerical data descriptively. This research combines a literature study of legislation, such as the Basic Agrarian Law, Government Regulations, and regulations related to land registration, with field studies through interviews with the National Land Agency, Land Deed Officials, and the community.*

*The research results show that the regulation of Land Ownership Certificates significantly increases legal certainty in land sale and purchase transactions. Land Ownership Certificates have proven to be a strong and perfect proof of ownership that minimizes the risk of disputes and fulfills the goal of orderly land administration. However, there are obstacles including lengthy bureaucratic processes, the existence of extortion issues, and data inconsistencies in old land registration cases that hinder the optimization of legal certainty. Overall, Land Ownership Certificates successfully meets the goals of legal certainty and buyer protection, so it is recommended that the acceleration and reform program for land registration bureaucracy be increased in effectiveness to overcome these obstacles.*

**Keywords:** *Legal Certainty, Land Disputes, Certificate of Ownership, Land Sale and Purchase Transactions.*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Bidang hukum yang mencakup suatu pokok hukum mengenai bidang pertanahan yang menjuru pada hukum perdata, dapat di jelaskan bahwasannya tanah merupakan salah satu bentuk kebutuhan dasar bagi manusia yang memiliki fungsi strategis, baik dari sisi sosial, ekonomi, maupun hukum.<sup>1</sup> Tanah juga penting bagi kehidupan rakyat indonesia sehingga diatur di dalam konstitusi negara indonesia. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai suatu peranan yang sangat penting karena dalam kenyataan akan selalu berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah.<sup>2</sup> Dalam hal ini dapat digambarkan bahwa dalam hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat oleh karena itu tanah merupakan modal atau kebutuhan hidup dari manusia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi.<sup>3</sup> Yang selanjutnya UUPA disahkan pada 24 September 1960 sebagai wujud implementasi yang tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa “*Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*”

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono. (2019). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta, Kompas. hal. 4

<sup>2</sup> Boedi Harsono. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan, hal. 34

<sup>3</sup> Pasal 4, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Sebagai sumber daya alam yang terbatas, keberadaan tanah tidak hanya menyangkut persoalan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal dan usaha, tetapi juga memiliki nilai investasi yang tinggi. Meningkatnya kebutuhan akan tanah seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan telah memicu meningkatnya transaksi tanah. Kondisi ini menuntut adanya jaminan kepastian hukum bagi setiap pihak yang melakukan peralihan hak atau transaksi atas tanah. Tanpa kepastian hukum, sengketa dan konflik tanah akan semakin sulit dihindari, dan hal ini tentu akan memicu merugikan masyarakat serta menghambat pembangunan nasional.

Jika melihat sistem hukum yang ada di Indonesia, pengaturan mengenai sistem pertanahan berlandaskan pada UUPA, menegaskan bahwasannya di seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, negara kemudian melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kegiatan pendaftaran ini bertujuan untuk menghasilkan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian otentik kepemilikan. Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula

dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari.<sup>4</sup> Khususnya pada hak milik, sertifikat menjadi dokumen yuridis yang memberikan perlindungan hukum dan menjadi dasar sah bagi pemegang hak untuk melakukan transaksi tanah.<sup>5</sup>

Namun demikian, dalam praktiknya, sertifikasi hak milik atas tanah tidak serta-merta menyelesaikan seluruh persoalan hukum yang timbul. Masih terdapat berbagai masalah, seperti adanya sertifikat ganda, perbedaan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat, hingga praktik mafia tanah yang memanfaatkan celah hukum dan lemahnya administrasi dalam pertanahan.<sup>6</sup> Kondisi ini menimbulkan keraguan akan efektivitas sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Akibatnya, masyarakat sering kali masih menghadapi kesulitan ketika melakukan transaksi tanah meskipun telah memegang sertifikat resmi. Hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara tujuan hukum yang hendak dicapai melalui sertifikasi dengan realitas di lapangan.

Kepastian hukum memiliki arti penting dalam konteks transaksi tanah. Transaksi tanah bukan hanya melibatkan aspek perdata antar individu, akan tetapi terkait erat juga dengan aspek hukum publik yang diatur oleh negara. Kepastian hukum akan memberikan jaminan serta perlindungan bagi pembeli, penjual, maupun pihak ketiga yang berkepentingan lainnya, sehingga hak-hak

---

<sup>4</sup> Ratih Mega Puspa, Gunarto, (2018), “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli,” *Jurnal Akta* Vol. 5, No. 1, hal. 245

<sup>5</sup> Hidayati, N. (2020). “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah.” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 8, No. 3, hal. 16

<sup>6</sup> Urip Santoso. (2016). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 56

para pihak dapat terlindungi.<sup>7</sup> Jika pengaturan sertifikasi hak milik tidak berjalan efektif, maka risiko terjadinya sengketa semakin besar, yang pada akhirnya akan dapat menimbulkan penurunan dalam tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di indonesia.

Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian mendalam mengenai bagaimana pengaturan sertifikasi hak milik dilaksanakan serta sejauh mana sertifikasi tersebut mampu menjamin kepastian hukum dalam transaksi tanah. Penelitian ini sangatlah penting, oleh karena itu dapat memberikan gambaran mengenai efektivitas regulasi yang ada, kendala yang dihadapi, serta implikasi hukum dari pengaturan sertifikasi hak milik terhadap praktik transaksi tanah. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan ilmu hukum agraria sekaligus menjadi masukan dalam praktis bagi pembuat kebijakan dan serta lembaga pertanahan dalam meningkatkan kualitas penyelenggaraan terhadap pendaftaran tanah.

Hal ini juga memiliki relevansi dengan upaya pembangunan hukum nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan merupakan salah satu syarat utama terciptanya stabilitas sosial dan ekonomi manusia. Adanya sistem sertifikasi hak milik yang jelas dan dapat digunakan sebagai barang bukti hak kepemilikan atas pertanahan tersebut, maka masyarakat akan merasa aman dalam melakukan transaksi tanah, serta

---

<sup>7</sup> Rahmawati, D. (2019). “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Sertifikat” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 2, hal. 20

melakukan investasi akan lebih terjamin, dan pada akhirnya tujuan negara dalam menciptakan kesejahteraan rakyat dapat tercapai.<sup>8</sup>

Dengan adanya kepastian hukum dalam transaksi tanah, masyarakat akan merasa aman dalam mengelola asetnya, sehingga dalam sengketa dapat dihindari, dan praktik jual beli tanah dapat berlangsung sesuai syariat. Hal ini sejalan dengan tujuan islam untuk menjaga harta, mewujudkan keadilan, serta menciptakan kemaslahatan umat. Pada akhirnya, pengaturan sertifikasi hak milik yang efektif tidak hanya memberikan kepastian hukum secara yuridis, tetapi juga menjadi wujud implementasi nilai-nilai keislaman dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dan menuangkan dalam sebuah karya ilmiah berupa skripsi dengan judul “Pengaruh Pengaturan Setifikasi Hak Milik Terhadap Kepastian Hukum Dalam Transaksi Tanah”. Penelitian ini akan mengkaji secara mendalam, membentuk aspek-aspek hukum yang melatar belakangi Transaksi Tanah, dalam bentuk-bentuk transaksi tersebut, serta mekanisme dalam penyelesaian hak milik pertanahan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Wibowo, A. (2020). “Peran Pendaftaran Tanah dalam Meningkatkan Investasi dan Kesejahteraan Masyarakat.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Vol. 7, No. 1, hal. 9

1. Bagaimana pengaturan sertifikasi hak milik untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia?
2. Apa saja faktor kendala dan solusinya terhadap tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan sertifikasi hak milik yang berdampak pada kepastian hukum transaksi jual beli tanah?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, pada penulisan skripsi kali ini penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh pengaturan sertifikasi hak milik terhadap peningkatan kepastian hukum dalam transaksi tanah.
2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pengaturan sertifikasi hak milik dalam menjamin kepastian hukum pada transaksi tanah.

### D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menggali serta memahami dan memberi manfaat untuk memperkaya ilmu pengetahuan, dan khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum islam. Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam untuk mengenai efektivitas pengaturan sertifikasi hak milik sebagai instrumen hukum untuk menjamin kepastian dalam transaksi tanah. Selain itu, penelitian ini juga dapat memperkuat kajian akademik mengenai hubungan antara hukum

positif dengan nilai-nilai hukum islam, sehingga menjadi kontribusi dalam pengembangan teori hukum yang relevan serta dalam penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, terutama dalam menganalisis efektivitas sertifikasi tanah sebagai instrumen hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan hak.

## 2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menunjukkan bahwa dengan mengimplementasikan suatu prinsip-prinsip keadilan hak milik tanah dalam sertifikasi tanah yang diharapkan memberikan beberapa manfaat. Bagi penulis, penelitian ini menjadi sarana untuk memperluas wawasan dan pemahaman mengenai hukum agraria, khususnya terkait dengan sistem sertifikasi hak milik dan implikasinya terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah. penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah, lembaga pertanahan, serta praktisi hukum dalam meningkatkan kualitas penyelenggaraan pendaftaran tanah, sehingga mampu meminimalisasi terjadinya sengketa dan mendorong terciptanya transaksi tanah yang lebih aman, adil, serta sesuai dengan prinsip hukum positif maupun hukum islam.

## E. Terminologi

Pada penulisan skripsi ini, penulis menggunakan berbagai istilah-istilah supaya menghindari penafsiran yang berbeda. Maka dari itu, perlunya penegasan mengenai istilah tersebut. Adapun istilah-istilah tersebut sebagai berikut:

## 1. Implementasi

Implementasi merupakan suatu proses penerapan dalam gagasan yang dilakukan dalam pelaksanaan suatu rencana, ide, keputusan, atau sistem ke dalam praktik nyata. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata ini berasal dari bahasa Inggris "implementation", yang berarti membuat sesuatu menjadi kenyataan dengan langkah-langkah yang terstruktur atau sudah di persiapkan untuk mencapai suatu tujuan yang akan dilakukannya.

## 2. Sertifikasi

Sertifikasi merupakan proses pemberian pengakuan secara resmi terhadap suatu kompetensi, status, atau hak tertentu yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum yang berdasarkan hasil verifikasi dan penilaian sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.<sup>9</sup>

Dalam konteks pertanahan, sertifikasi tanah adalah kegiatan administrasi yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti otentik atas kepemilikan atau hak atas tanah, yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Sertifikasi berfungsi tidak hanya sebagai bukti formal kepemilikan, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum terhadap sengketa atau klaim pihak lain. Dengan demikian, sertifikasi memiliki peran strategis dalam menciptakan kejelasan status hukum, meningkatkan rasa aman dalam melakukan transaksi, dan mendorong perkembangan ekonomi melalui jaminan kepastian hak atas aset yang dimiliki.

---

<sup>9</sup> Effendi, Bachtiar. (2019). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, hal. 43

### 3. Hak Milik

Definisi hak kepemilikan, yaitu bahwa segala properti atau kepemilikan merupakan suatu hubungan kepemilikan antara manusia dan aset atau objek yang diterapkan oleh *syara'*, yang artinya ketika di definisikan secara teknis dalam hukum *syara'* yakni (Khithāb Allāh): Ulama Ushul Fiqh mendefinisikan Hukum *Syara'* sebagai yang *Artinya*: "*Titah (Khithāb) dari Pembuat Syariat (Asy-Syāri')* yang berkaitan dengan perbuatan Mukallaf (orang yang dibebani hukum), baik berupa tuntutan, pilihan, maupun penetapan."<sup>10</sup>

Selain itu juga memberikan kekuasaan yang memungkinkan kita untuk memanfaatkan atau melakukan *Tasarruf* (pengelolaan atau penguasaan) atas aset atau objek tersebut dengan cara yang dibenarkan oleh *syara'*. Sistem dalam kepemilikan telah banyak dijelaskan oleh para ahli hukum bahwa setiap hak kepemilikan dibagi baik itu sempurna maupun bersyarat. Selain itu, tipe kepemilikan ada kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan negara dengan berbagai ketentuan di dalamnya. Penyebab dan cara memperoleh kepemilikan antara lain karena pekerjaan, warisan, pemberian aset negara kepada rakyat, aset yang diperoleh tanpa kompensasi untuk aset atau pribadi, dan keuntungan individu. Hikmah dan hak kepemilikan dalam hak milik manusia tidak boleh memiliki properti secara

---

<sup>10</sup> Nurul Huda, (2020). "Hak Milik dalam Perspektif Fiqh Muamalah," *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 18 No. 2, hal. 115–118.

sembarangan, tanpa mengetahui aturan yang berlaku yang telah diwahyukan oleh Islam.

Manusia akan memiliki prinsip untuk mencari kesejahteraan. Maka dari itu hak milik merupakan suatu kedudukan yang melekat pada suatu sertifikasi tanah yang dimana sebagai bukti otentik atas kepemilikan dalam suatu hak penuh terhadap suatu bidang tanah oleh perseorangan warga negara indonesia. Dalam pengertian hak milik menurut ketentuan terdapat pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>11</sup> Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, serta hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik juga diatur dalam Pasal 20–27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

#### 4. Kepastian Hukum

##### a. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam sistem hukum yang menjamin bahwa hukum dapat ditegakkan secara jelas, konsisten, dan tidak sewenang-wenang.<sup>12</sup> Kepastian hukum berarti adanya kejelasan norma yang mengatur perilaku masyarakat, sehingga setiap individu mengetahui hak dan kewajibannya dalam kehidupan

<sup>11</sup> Indah Sari, (2017). “Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut UUPA”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 9 No.1, hal. 12

<sup>12</sup> Harahap, Z. (2020). “Kepastian Hukum dalam Perspektif Filsafat Hukum.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 2, hal 16

bermasyarakat dan bernegara. Dalam konteks hukum Indonesia, kepastian hukum mencerminkan tujuan utama dari pembentukan hukum, yaitu menciptakan keteraturan dan keadilan sosial. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Prinsip ini menjadi dasar dalam penyelenggaraan negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum.

b. Karakteristik Kepastian Hukum

Karakteristik kepastian hukum dapat dilihat dari beberapa aspek utama, yaitu kejelasan norma hukum, konsistensi penegakan hukum, prediktabilitas hasil hukum, dan perlindungan terhadap hak-hak warga negara.<sup>13</sup> Kepastian hukum harus tercermin dalam peraturan yang tertulis secara jelas, tidak menimbulkan multitafsir, serta dapat diterapkan secara adil dan konsisten oleh aparat penegak hukum. Selain itu, kepastian hukum juga memiliki dimensi stabilitas, di mana hukum tidak mudah berubah sehingga masyarakat dapat memprediksi akibat hukum dari setiap tindakannya. Karakteristik ini bertujuan menciptakan keadilan dan ketertiban dalam kehidupan sosial serta menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Kepastian hukum yang baik selalu disertai dengan legitimasi moral dan keadilan substantif,

---

<sup>13</sup> Marzuki, Peter Mahmud. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 25

sehingga tidak hanya mengikat secara formal tetapi juga memenuhi rasa keadilan masyarakat.

#### c. Fungsi Kepastian Hukum

Kepastian hukum berfungsi untuk memberikan jaminan terhadap tertibnya kehidupan bermasyarakat melalui kejelasan norma, perlindungan hak, dan penegakan hukum yang adil serta konsisten.

Kepastian hukum berfungsi sebagai pedoman bagi masyarakat untuk mengetahui mana yang boleh dan tidak boleh dilakukan, sehingga tercipta rasa aman, ketertiban, dan keadilan dalam interaksi sosial.<sup>14</sup>

Dalam konteks penyelenggaraan negara hukum, kepastian hukum juga berperan memastikan bahwa kekuasaan dijalankan berdasarkan hukum, bukan kehendak pribadi. Selain itu, kepastian hukum memiliki fungsi preventif dan represif, secara preventif mencegah terjadinya pelanggaran hukum, dan secara represif memberikan dasar penyelesaian bila sengketa hukum terjadi. Dengan demikian, kepastian hukum menjadi fondasi utama bagi stabilitas sosial, ekonomi, dan politik dalam suatu negara hukum.<sup>15</sup>

### 5. Transaksi

Transaksi merupakan suatu bentuk kesepakatan antara pembeli dan juga penjual untuk mencapai kesepakatan bersama dalam mengambil suatu keputusan. Akan tetapi dalam transaksi tanah merupakan perbuatan hukum

---

<sup>14</sup> Rahardjo, Satjipto. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 115

<sup>15</sup> Harahap, Z. (2020). "Fungsi Kepastian Hukum dalam Mewujudkan Keadilan di Negara Hukum." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, hal. 17

yang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan, penyerahan, atau pembebasan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan. Transaksi tanah dapat dilakukan melalui jual beli, hibah, tukar menukar, waris, atau bentuk peralihan hak lainnya, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan utama transaksi tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi agar hak atas tanah dapat dialihkan secara sah dan diakui negara.

## 6. Jual Beli Tanah

### a. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang laing sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan, penyerahan, atau pembebasan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan.<sup>16</sup>

Jual beli tanah dapat dilakukan melalui jual beli, hibah, tukar menukar, waris, atau bentuk peralihan hak lainnya, yang diatur dalam

---

<sup>16</sup> Prasetyo, A. (2021). “Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah.” *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 2, hal. 16

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dalam Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata memberikan pengertian jual beli, “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang untuk membayar harga yang dijanjikan”. Terdapat juga dalam Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan, bahwa “jual beli telah dianggap terjadi antara kedua belah pihak, setelah orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Tujuan utama dalam jual beli tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi agar hak atas tanah dapat dialihkan secara sah dan diakui oleh negara.

b. Jenis Jual Beli Tanah

Pada dasarnya dibedakan berdasarkan bentuk perbuatan hukumnya, yaitu peralihan hak, pembebanan hak, dan perubahan hak. Peralihan hak yang mencakup jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, dan inbreng (penyertaan dalam modal perusahaan). Pembebanan hak meliputi hak tanggungan atau jaminan atas tanah, sedangkan perubahan hak mencakup konversi dari satu jenis hak ke hak lainnya.<sup>17</sup> Masing-masing jenis transaksi memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, baik dalam hal pendaftaran maupun syarat formalitasnya. Pengaturan jenis transaksi

---

<sup>17</sup> Supriadi. (2018). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 79

tanah ini bertujuan menjaga ketertiban administrasi dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

c. Subjek dalam Jual Beli Tanah

Subjek dalam jual beli tanah adalah pihak-pihak yang secara hukum memiliki kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah. Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam subjek hak milik atas tanah adalah warga negara Indonesia, sementara badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah dapat memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Guna Usaha (HGU). Dalam jual beli tanah, subjek terdiri atas penjual atau pihak yang mengalihkan hak dan pembeli atau pihak penerima hak. Keduanya wajib memenuhi syarat cakap hukum dan memiliki kewenangan atas objek tanah yang diperjualbelikan. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting untuk memastikan legalitas transaksi jual beli dan serta menjamin bahwa perbuatan hukum dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan.

d. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Syarat sah jual beli tanah mengikuti ketentuan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, secara khusus jual beli tanah harus memenuhi syarat formalitas hukum agraria, yaitu dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di kantor pertanahan sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanpa pemenuhan syarat formal tersebut, jual beli tanah tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan tidak dapat didaftarkan sebagai perubahan kepemilikan.<sup>18</sup>

e. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah dalam hukum adat bersifat komunal dan berbasis kekeluargaan, di mana penguasaan tanah diatur menurut norma adat dan keseimbangan sosial masyarakat. Transaksi tanah adat biasanya dilakukan secara terbuka, sederhana, dan disaksikan oleh kepala adat atau perangkat desa, bukan melalui akta tertulis formal seperti dalam hukum positif.<sup>19</sup> Proses jual beli tanah adat bersifat terang dan tunai (terang artinya dilakukan di hadapan saksi, tunai artinya pembayaran dilakukan seketika). Dalam penjelasannya dalam Sifat terang merupakan perbuatan pemindahan hak yang dilakukan langsung dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menetapkan sahnya perbuatan pemindahan hak yang diketahui oleh umum. Sifat tunai merupakan perbuatan pemindahan hak yang dilakukan dengan pembayaran dengan sesuai harga yang telah ditetapkan dan melakukan pembayaran secara serentak saat itu juga.

---

<sup>18</sup> Lestari, M. (2021). “Keabsahan Akta Jual Beli dalam Transaksi Tanah.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan Nasional*, Vol. 52, No. 3, hal. 12

<sup>19</sup> Hadikusuma, Hilman. (2014). *Hukum Tanah Adat*. Bandung: Alumni, hal. 70

Walaupun tidak selalu memiliki bukti tertulis formal, transaksi dalam jual beli tanah dalam tatanan adat tetap diakui secara hukum selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Prinsip hukum adat ini juga menjadi dasar dalam pembentukan sistem hukum agraria nasional, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Serta yang dimaksud dalam jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh sekelompok orang atau secara individu untuk menguasai sebidang tanah yang dilakukan baik secara sepihak maupun secara dua pihak sesuai dengan kebutuhan mereka.<sup>20</sup>

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif, penelitian ini dapat mengkaji bahan-bahan atau sumber-sumber hukum yang penting, yang di antaranya terdapat gagasan, jurnal, literatur hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan. Sertifikasi hak milik bertujuan memberikan bukti kepemilikan tanah yang kuat (sertifikat sebagai alat pembuktian mutlak).<sup>21</sup> Penelitian ini dapat digunakan untuk

<sup>20</sup> Yuliani, S. (2021). "Penerapan Prinsip Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah Adat." *Jurnal Hukum dan Kebudayaan Indonesia*, Vol. 5, No. 3, hal. 24

<sup>21</sup> Diakses tanggal 10 Oktober 2025, dari <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/31085/17442>.

menganalisis kepastian hukum sertifikat hak atas tanah dan pengaturannya dalam pendaftaran tanah, pengaturan sertifikasi hak milik dalam sistem hukum pertanahan di indonesia. Penelitian ini mengeksplorasi apakah peraturan tersebut sudah memadai untuk melindungi transaksi tanah agar aman, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yang menganut dalam prinsip-prinsip hukum yang mendasari penyelesaian perkara secara restoratif.

## 2. Spesifik Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yang dapat menyajikan atau gambaran suatu teori hukum dan perundang-undangan di sertai aturan-aturan lain, untuk penerapan keadilan dan memberikan kepastian hukum dalam suatu tindakan hukum perdata mengenai sertifikasi hak milik dalam transaksi tanah.

## 3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis dan data yang digunakan adalah data sekunder yang dicari melalui sumber-sumber yang relevan, mengingat pendekatan utama adalah yuridis normatif yang berfokus serta diperoleh melalui studi dokumentasi dan kajian pustaka, dengan mengumpulkan suatu informasi dari berbagai analisis oleh pendapat para ahli hukum, dokumen resmi, literatur, artikel, buku dan jurnal serta peraturan perundang-undangan. Dalam metode penelitian ini, penulis harus lebih banyak mengunjungi ketempat perpustakan ataupun harus sering membaca lebih banyak lagi agar dapat

dapat mengumpulkan data-data dan mendapatkan pemahaman ataupun wawasan yang lebih luas dan jelas terkait topik dalam penelitian ini.

Terdapat data sekunder, yang diambil dari data yang sudah ada memiliki suatu kelebihan dan juga terdapat suatu kekurangan. Data sekunder memiliki kelebihan yaitu dalam data ini terdapat lebih mudah ditemukan dan diperoleh dibandingkan dengan penilitian menggunakan data primer yang dikumpulkan langsung oleh peneliti guna mencatat suatu informasi dalam penelitian. Penggunaan dalam data sekunder juga dapat mempermudah serta menghemat waktu penelitian secara signifikan serta dalam acuan biayapun yang diperlukan dalam mendapatkan data sekunder umumnya lebih rendah, dan seringkali tersedia secara cuma-cuma dalam menggali informasi dalam penelitian. Sedangkan kekurangannya terdapat yaitu, peneliti harus melakukan rekapan ulang atau pemeriksaan lebih lanjut untuk memastikan dalam penelitian data sekunder apakah sudah baik dalam keakuratannya atau masih ada kendala dalam data sekunder tersebut. Data sekunder juga berpotensi mengandung informasi yang tidak berlaku, sehingga mengurangi validitas dan relevansinya untuk penelitian saat ini. Data sekunder yang didapatkan dari studi kepustakaan dan terbagi menjadi:

a. Bahan hukum primer

Pada sumber hukum primer ini merupakan sumber utama yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang berupa:

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

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang (lama), yang kemudian di perbaharui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yang (baru).
- 3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- 5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) :
- a) Pasal 1 ayat (3), yang dimana menjelaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.”
  - b) Pasal 28G, tentang Mengatur hak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda.
  - c) Pasal 28H, tentang Mengatur hak atas kesejahteraan, layanan kesehatan, lingkungan hidup yang baik, pendidikan, serta perlakuan yang adil dalam hukum.
  - d) Pasal 33 ayat (3), tentang “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”
- 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- a) Pasal 570 KUHPerdata Menjelaskan bahwa Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan

tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain.

- b) Pasal 584 KUHPerdata menyatakan bahwa hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.
  - c) Pasal 1666–1693 KUHPerdata secara lengkap mengenai hibah, yaitu pemberian suatu benda secara cuma-cuma dan tanpa syarat dari pemberi kepada penerima hibah. Pengaturan ini mencakup syarat sah hibah, bentuk dan prosedurnya, benda yang dapat dihibahkan, hak dan kewajiban para pihak, hingga ketentuan mengenai pembatalan hibah.
  - d) Pasal 1682 KUHPerdata Tiada suatu penghibahan pun kecuali termasuk dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah.
- 7) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja Atau Omnibus Law).

8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

9) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE).

10) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

11) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP):

a) Pasal 378 KUHP mengatur mengenai tindak pidana penipuan, yaitu perbuatan seseorang yang dengan sengaja dan dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menggunakan tipu muslihat, rangkaian kebohongan, atau identitas palsu untuk membuat orang lain menyerahkan suatu barang, memberikan hutang, atau menghapuskan piutang.

b. Bahan hukum sekunder

Dalam bahan hukum sekunder adalah merupakan bahan yang tidak memiliki sumber dari hukum primer, akan tetapi dihasilkan dari interpretasi dan analisis dari suatu sumber-sumber hukum primer.

Bahkan dalam Bahan hukum sekunder berfungsi sebagai hukum panduan atau dapat dijadikan referensi dalam memahami dan menginterpretasikan hukum.

c. Bahan hukum tersier

Terdapat dalam bahan hukum tersier ini merupakan suatu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer

dan bahan hukum sekunder untuk mencari sumber-sumber dari teknologi digital internet dan juga dapat dicari dengan metode manual seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus hukum, Eksiklopedia hukum, dan Indeks kumulatif.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini, maka metode pengumpulan data dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui studi dokumen dan studi kepustakaan (*library research*), dengan cara mengumpulkan serta menganalisis suatu bahan-bahan ataupun sumber-sumber kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan dalam metode penelitian.

#### 5. Metode Analisi Data

Berdasarkan metode penelitian, jenis, dan metode, sumber-sumber serta tahapan pengumpulan data yang diterapkan serta spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, maka penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Yang menjelaskan bahwa dalam analisis data kualitatif adalah suatu metode pengolahan data yang dilakukan secara mendalam terhadap suatu hasil pengamatan atau literatur yang diperoleh selama proses pengumpulan data.

Dalam penelitian ini, data yang telah dianalisis secara kualitatif dipaparkan melalui teks atau narasi. Yang nantinya akan di proses berdasarkan pada penalaran yang sistematis untuk mencapai kesimpulan yang logis serta dalam metode analisis data ini dapat dijadikan penelitian

ini yang dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif dengan teknik analisis dan kualitatif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang menyeluruh mengenai penerapan keadilan restoratif dalam Analisis pengaruh peraturan sertifikasi hak milik terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah.

## G. Sistematika Penlitian

Sistematika dalam penulisan hukum terbagi menjadi 4 (empat) Bab, yaitu:

### BAB I PENDAHULUAN

Bab I, penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dalam penelitian, manfaat dalam penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penelitian, dan jadwal penelitian yang disajikan sebagai pengantar untuk masuk ke permasalahan yang diteliti.

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II, penulis membahas tentang tinjauan umum tentang Analisis Yuridis, yang dimana dalam tinjauan ini bertujuan mengenai pengaruh peraturan sertifikasi hak milik terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III, penulis menjelaskan penerapan prinsip-prinsip keadilan dalam pengaturan sertifikasi hak milik tanah. Pembahasan ini menganalisis pengaruhnya terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah, guna menegakkan keadilan di lembaga pertanahan

dan mencegah risiko sengketa pertanahan. Melalui analisis yuridis normatif, penelitian ini diharapkan dapat menunjukkan bahwa implementasi prinsip-prinsip keadilan dalam sertifikasi hak milik tanah dapat meningkatkan kepastian hukum secara keseluruhan.

#### **BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi tentang kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pengaturan Sertifikasi Hak Milik**

##### **1. Pengertian Sertifikasi Hak Milik**

Pengertian sertifikat hak milik adalah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang berlaku sebagai alat pembuktian dan pengakuan yang sah dan kuat yang mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, yang dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini juga berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan di Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketika sertifikat digunakan sebagai sarana untuk menunjukkan kepemilikan atas tanah, sertifikat tersebut tidak dapat digunakan untuk membuktikan hanya kepemilikan atas tanah. Persyaratan yang terdapat pada pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, menunjukkan bahwa konstruksi hukum yang mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat digunakan sebagai dasar hak (*title*) yang dapat dipergunakan oleh

seseorang atau badan hukum untuk menuntut kepada negara adanya hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki. Secara hukum, dengan berpegang pada alat bukti ini, seseorang atau badan hukum dapat menuntut kepada negara adanya hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam konsep hukum perdata Hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan kehidupan bagi pemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara. Hak milik (*property rights*) merupakan suatu hak yang mempunyai hubungan kepemilikan yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya. Hubungan tanah dengan pemiliknya menimbulkan hak dan kewajiban maupun wewenang atas tanah yang dihaki, secara luas dikatakan oleh *Lisa Whitehouse* “*property is basic to the social welfare, people seek it, nations war it, and no one can do without it*”. Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak). Demikian juga bila dicermati ajaran *John Locke* mengenai hak milik ini yang mengatakan bahwa: *Ownership of property is a natural right and that the purpose of Government is to protect and preserve natural property right*. Hak milik merupakan hak asasi manusia yang harus dihormati dan keharusan bagi negara untuk melindungi, memelihara dan menjaga hak kepemilikan warga

negaranya. Ajaran maupun teori hak kepemilikan ini yang selanjutnya masuk dalam Konstitusi yang merupakan hak asasi manusia yang mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 28 H dan 28 G, Amandemen Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Implementasi dari jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan yang berkaitan dengan tanah (agraria) oleh negara selanjutnya dijabarkan kedalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

## 2. Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan. Dalam kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum. Sedangkan kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep *rule of law* atau negara hukum. Secara normatif, konteks kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan jelas dan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan

terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.<sup>22</sup> Suatu kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah sangat penting untuk memastikan bahwa hak kepemilikan beralih secara sah kepada pembeli dan hak penjual atas pembayaran terpenuhi. Ini melindungi kedua belah pihak dari tuntutan, sengketa, atau praktik penipuan di masa depan. Selain itu, transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan mematuhi prosedur hukum dapat meningkatkan nilai investasi tanah dan mempermudah pengurusan izin pembangunan, pengajuan kredit, atau transaksi selanjutnya. Proses jual beli tanah harus melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris yang berwenang.<sup>23</sup>

## B. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah

### 1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Mengenai Pengertian Hak Milik atas tanah adalah hak yang paling kuat, penuh, dan turun-temurun yang dapat dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah. Dalam konsep ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1), yang menyatakan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 ayat (2) disebutkan “Hak

---

<sup>22</sup> Widodo Dwi Putro, (2024), *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Edisi Ke-2 Jakarta: Kencana, hal. 180.

<sup>23</sup> Adi Santoso, (2018) "Peran Notaris/PPAT dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 48, No. 1, hal. 45

milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.<sup>24</sup> Dalam proses penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), definisi dibuat melalui proses yang tidak teratur. Sangat mudah dan membutuhkan proses yang panjang karena sebelum pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Indonesia memiliki otoritas atas tanah yang tidak utuh akibat banyaknya tanah yang telah dikolonisasi dan digunakan sistem kolonial. Akibatnya, hukum agraria harus segera dibuat dan diterapkan sebagai hukum nasional untuk seluruh wilayah Indonesia.<sup>25</sup>

## 2. Definisi menurut para ahli hukum agraria

Hukum agraria di Indonesia berlandaskan pada berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur urusan terkait agraria. Istilah *agraria* tidak hanya berkaitan dengan tanah semata, tetapi juga mencakup seluruh permukaan bumi beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya. Menurut Prof. Boedi Harsono (2008), ruang lingkup agraria bahkan meluas hingga meliputi ruang angkasa di atas bumi serta wilayah perairan yang memiliki potensi energi dan unsur alam yang dapat dimanfaatkan untuk menjaga serta meningkatkan kesuburan tanah, air, dan kekayaan alam lainnya.

Sementara itu menurut Bachsan Mustofa, hukum agraria terdiri atas dua bentuk utama, yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Hukum agraria dalam bentuk tertulis mencakup peraturan perundang-undangan

<sup>24</sup> Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. Lex Librum: *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), hal. 130-145.

<sup>25</sup> Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1). Hal. 8

serta berbagai ketentuan resmi yang ditetapkan oleh negara. Sementara itu, hukum agraria tidak tertulis merujuk pada hukum adat agraria yang lahir dari kebiasaan masyarakat adat setempat, tumbuh dan berkembang seiring kehidupan masyarakat tersebut, serta tetap dipertahankan keberlakunya dalam praktik sehari-hari.<sup>26</sup>

Untuk mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah yang disebut agraria dalam arti sempit maupun dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam di dalamnya yang termasuk agraria dalam arti luas dibutuhkan suatu sistem hukum yang khusus. Sistem tersebut dikenal sebagai hukum agraria. Menurut Soedikno Mertokusumo, hukum agraria merupakan keseluruhan norma hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan agraria.<sup>27</sup>

### 3. Ciri dan Sifat Hak Milik Atas Tanah

#### a. Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh

Di antara berbagai jenis hak atas tanah yang diatur dalam hukum, hak milik menempati posisi paling tinggi. Berdasarkan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hak milik diartikan sebagai hak seseorang untuk secara bebas menggunakan dan menikmati manfaat suatu benda, serta berwenang melakukan tindakan hukum terhadap benda tersebut secara penuh, selama tidak melanggar ketentuan undang-undang, peraturan umum, maupun hak-hak pihak lain. Namun

<sup>26</sup> Nugroho, S. S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2017). *Hukum agraria indonesia*. Pustaka Iltizam. Hal. 55

<sup>27</sup> Ramadhani, R. (2019). Dasar-Dasar Hukum Agraria. *Kumpulan Jurnal Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*. Hal. 19

demikian, hak tersebut tetap dapat dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan undang-undang dengan pemberian ganti rugi yang layak. Sementara itu Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah didefinisikan sebagai *hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah*, dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA. Dari rumusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa hak milik memiliki tiga ciri pokok, yaitu sifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.

Pertama, sifat turun-temurun menunjukkan bahwa hak milik atas tanah tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang hak, melainkan dapat diwariskan kepada ahli waris. Dengan demikian, hak ini bersifat berkelanjutan dan tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, sehingga kepemilikannya dapat beralih dari satu generasi ke generasi berikutnya.<sup>28</sup>

Kedua, sifat terkuat mengandung arti bahwa hak milik menempati kedudukan tertinggi dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya. Hak ini menjadi dasar bagi lahirnya hak-hak lain, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, yang dapat dibebankan di atas tanah hak milik. Namun demikian, hak milik tidak dapat dibebani dengan Hak Guna Usaha (HGU) karena HGU hanya dapat diberikan di atas tanah negara.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Sari, Indah. (2017). "Hak Milik: Hak Turun-temurun, Terkuat dan Terpenuh." *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.9 No.1, hal. 20

<sup>29</sup> Isnaini, S.H. (2022). "Hak Milik dan Pembebanan Hak Atas Tanah." *Buku Hukum Agraria*, hal. 55

Ketiga, sifat terpenuh berarti pemegang hak milik memiliki kewenangan paling luas dalam menggunakan dan memanfaatkan tanahnya. Meskipun demikian, penggunaan hak tersebut tidak bersifat mutlak atau tanpa batas, karena tetap terikat pada fungsi sosial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa *setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial.*

Menurut A.P. Parlindungan, istilah “*terkuat dan terpenuh*” digunakan untuk menegaskan perbedaan hak milik dengan jenis hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Ungkapan tersebut menunjukkan bahwa di antara berbagai macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang, hak milik memiliki kedudukan paling tinggi, paling luas, dan paling sempurna. Karena kedudukannya yang sangat penting dalam sistem pertanahan nasional, pemerintah memberikan perhatian besar terhadap pengaturan dan perlindungan hak milik atas tanah agar penggunaannya tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Hak milik sebagai hak yang dapat diwariskan dan dialihkan.

Berdasarkan menurut para ahli hukum, hukum waris pada dasarnya merupakan seperangkat ketentuan yang mengatur peralihan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia kepada satu atau lebih ahli warisnya (J. Satrio, 1992:49). Dalam konteks hak atas tanah yang berasal dari negara, dikenal beberapa jenis hak, antara lain hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai (HP), dan

hak pengelolaan. Setiap jenis hak tersebut memiliki karakteristik dan ketentuan hukum yang berbeda, serta wajib didaftarkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu ciri utama dari hak milik adalah sifatnya yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik juga dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain, baik karena peristiwa hukum seperti pewarisan, maupun melalui perbuatan hukum seperti jual-beli atau hibah. Keistimewaan lainnya, hak milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, melainkan berlaku selama masih diakui oleh hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>30</sup>

#### 4. Subjek dan Objek Hak Milik Atas Tanah

##### a. Subjek Hak Milik atas Tanah

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, subjek hak milik atas tanah dibatasi secara tegas oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan pasal 21 ayat (1) UUPA, telah menetapkan dengan tegas “hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dengan Penjelasan II angka 5 UUPA menyatakan sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 yo Pasal 21 ayat (1) hanya warga negara indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah”.

---

<sup>30</sup> Nakhe, J. (2022). Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan (Studi Putusan nomor 86/Pdt/2018/Pt Mdn). *Jurnal Panah Hukum*, 1(2), hal. 152-163.

Dalam pembatasan ini didasarkan pada prinsip nasionalitas yang menjadi landasan dalam hukum pertanahan indonesia. Prinsip tersebut bertujuan menjaga kedaulatan negara atas tanah dan mencegah penguasaan tanah oleh pihak asing.<sup>31</sup>

Selain itu di Indonesia, terdapat badan hukum tertentu yang juga dapat menjadi subjek hak milik, sepanjang ditetapkan secara eksplisit oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemerintah kemudian menetapkan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, mengenai penunjukan badan-badan hukum yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah badan hukum yang dapat memiliki hak milik antara lain bank-bank milik negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Dan selanjutnya, pengaturan ini dipertegas melalui Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara serta Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 8 ayat (1) peraturan tersebut dinyatakan bahwa badan hukum yang dapat memiliki tanah dengan status hak milik terbatas pada bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang telah mendapat penunjukan resmi dari pemerintah. Ketentuan ini dimaksudkan agar kepemilikan tanah

---

<sup>31</sup> Sudiarto, B. (2021). Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. *Al-Qisth Law Review*, 5(1), hal. 43.

oleh badan hukum tetap mendukung kepentingan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan masyarakat luas, bukan untuk tujuan komersial semata.<sup>32</sup>

Dengan demikian, subjek hak milik atas tanah hanya dapat terdiri atas individu Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia yang ditunjuk pemerintah, sedangkan warga negara asing dan badan hukum asing tidak diperbolehkan memiliki hak milik secara langsung. Mereka hanya dapat diberikan hak lain seperti Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Guna Usaha (HGU), sesuai dengan batasan hukum positif Indonesia.

b. Objek Hak Milik atas Tanah

Sementara itu, objek hak milik atas tanah meliputi seluruh bidang tanah yang dapat dikuasai dan dimiliki secara individu atau badan hukum Indonesia sesuai ketentuan perundang-undangan. Menurut Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 20 UUPA, hak milik memberikan wewenang penuh kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut bagi kepentingan pribadi atau keluarganya, selama tidak bertentangan dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA.

Dengan demikian, objek hak milik tidak dapat dipisahkan dari asas fungsi sosial, yaitu bahwa setiap penggunaan tanah harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

---

<sup>32</sup> Usman, A. H. (2020). Hak milik atas tanah badan hukum persyarikatan Muhammadiyah. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(1), hal. 34-42.

Jenis tanah yang dapat menjadi objek hak milik antara lain: tanah negara yang diberikan oleh pemerintah melalui keputusan pemberian hak, tanah hasil konversi dari hak lama, serta tanah yang diperoleh melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau pewarisan yang sah. Namun demikian, tanah yang berstatus sebagai tanah negara bebas tidak serta merta dapat dimiliki; perlu adanya prosedur pemberian hak dan pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dalam kajian yang dilakukan oleh Pujirahayu (2023) dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan Agraria (terindeks SINTA 1), dijelaskan bahwa objek hak milik harus memenuhi tiga unsur utama: (1) kejelasan status hukum tanah, (2) kesesuaian dengan rencana tata ruang, dan (3) pemanfaatan yang tidak melanggar fungsi sosial. Sementara itu, hasil riset Santosa dan Widjaja (2020) dalam *Land Use Policy*, menggarisbawahi bahwa pengaturan objek hak milik merupakan instrumen untuk menghindari spekulasi tanah dan memastikan kepastian hukum dalam kepemilikan melalui sistem pendaftaran tanah nasional.

Dengan demikian, objek hak milik atas tanah tidak hanya mencakup tanah sebagai benda fisik, tetapi juga meliputi kepastian status yuridisnya. Hanya tanah yang tidak sedang dalam sengketa, sesuai peruntukan, dan telah melalui proses administratif sesuai ketentuan

hukum positif yang dapat dijadikan objek hak milik. Hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah dalam sistem hukum Indonesia bersifat tidak absolut, melainkan tunduk pada prinsip sosial dan keberlanjutan.

## 5. Proses Perolehan Hak Milik

- a. Cara memperoleh hak milik (pemberian, jual beli, hibah, warisan, dan lain-lain)

- 1). Berdasarkan perolehan hak milik atas tanah

Dalam hak pemberian merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah yang menjadi objek haknya. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut, termasuk bagian dari tubuh bumi, air, serta ruang di atasnya sejauh diperlukan bagi kepentingan langsung yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah, sesuai dengan batasan yang ditetapkan oleh UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.

Objek dalam hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yaitu hak yang mengandung serangkaian kewenangan, kewajiban, serta larangan bagi pemegangnya dalam melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dikuasainya. Ketentuan mengenai apa yang boleh, harus, atau dilarang dilakukan terhadap tanah menjadi dasar

pembeda antara berbagai jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam sistem Hukum Tanah Indonesia.<sup>33</sup>

## 2). Mengenai perolehan hak milik dalam jual beli

Salah satu sarana hukum yang digunakan untuk memindahkan hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Perolehan hak milik atas tanah melalui mekanisme jual beli merupakan bentuk perbuatan hukum perdata yang berfungsi sebagai sarana untuk mengalihkan hak kepemilikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam kerangka hukum agraria nasional, ketentuan mengenai tata cara peralihan hak tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan diuraikan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur prosedur administrasi dan legalitas peralihan hak.

Menurut Urip Santoso menyatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum bilateral yang bersifat tunai, di mana hak dan kewajiban kedua belah pihak timbul sekaligus setelah pembayaran dilakukan dan akta dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, jual beli tanah menjadi sah apabila memenuhi syarat materiil (subjek dan objek yang sah) serta syarat formal (Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut “PPAT” dan pendaftaran tanah) dalam peraturan

---

<sup>33</sup> Kusuma, S. N. F. (2019). Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18 (2), hal. 22

tersebut, jual beli tanah bersifat nyata (riil) dan tunai (kontan), yang berarti bahwa peralihan hak kepemilikan baru dianggap sah secara hukum apabila telah dilakukan penyerahan (levering) melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta telah didaftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut memiliki fungsi konstitutif sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Selanjutnya, dalam perspektif berkaitan dengan mekanisme perolehan hak milik, Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan bahwa hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh kecuali melalui cara-cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu melalui pemilikan, perlekatan (accessie), daluwarsa (acquisitive prescription), pewarisan baik berdasarkan ketentuan undang-undang maupun surat wasiat, serta penyerahan (levering) yang didasarkan pada suatu perbuatan hukum perdata untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh pihak yang secara hukum berwenang untuk mengalihkan benda tersebut.<sup>34</sup>

### 3). Perolehan hak milik atas tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

---

<sup>34</sup> Kilapong, J. Y., Pondaag, H., & Gosal, V. Y. (2022). Tinjauan Terhadap Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah (*Juridische Levering*) Karena Adanya Perjanjian Jual Beli. *Lex Crimen*, 11(3), hal. 34

Pada hukum yg berkaitan dengan hibah diatur dalam buku tepatnya pada Pasal 1666 sampai Pasal 1693. Di dalam pasal tadi menjelaskan pengertian hibah yaitu sebuah persetujuan dimana pihak penghibah menyerahkan suatu benda kepada pihak penerima hibah secara cuma-cuma, tanpa adanya imbalan atau kontraprestasi, serta tidak dapat ditarik kembali.<sup>35</sup>

Dalam konteks pertanahan, hibah merupakan salah satu bentuk peralihan tanah yang dilakukan oleh seseorang dengan sukarela tanpa imbalan apapun dengan memberikan hartanya kepada orang lain tanpa penggantian apapun, yang dilakukan secara sukarela selama penghibah masih hidup. pada saat si pemberi hibah masih hidup.<sup>36</sup>

Sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, setiap perbuatan hukum tersebut wajib didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum atas hak yang bersangkutan. Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah menjadi tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaannya di lapangan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses administrasi dan legalisasi dokumen pertanahan. Bagi pihak-pihak yang tunduk pada ketentuan Pasal 1682 KUHPPerdata, menyebutkan bahwa pelaksanaan hibah

<sup>35</sup> Wattilete, F. C., Latupono, B., & Uktolseyea, N. (2022). Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(6), hal. 583-603.

<sup>36</sup> Kurnia, I., Fernandha, R. D., & Goldwen, F. (2023). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah dalam Hukum Islam. *Jurnal Serina Abdimas*, 1(3), hal. 1089-1093.

dilakukan dengan menggunakan akta otentik.<sup>37</sup> apabila tidak dibuat dengan akta notaris, maka hibah tersebut dinyatakan batal. Akta hibah wajib dibuat secara tertulis di hadapan notaris atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). agar memiliki kekuatan hukum untuk salah satunya membuat akta otentik agar memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak, para ahli waris maupun orang-orang yang mendapatkan atau memiliki hak dalam pembuktian yang sah menurut hukum.<sup>38</sup>

Kekuatan hukum dari akta hibah terletak pada fungsinya sebagai akta autentik, yakni sebagai alat bukti yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, pembuatan akta hibah harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang serta ditandatangani oleh para pihak yang terlibat agar memiliki nilai pembuktian yang sempurna dalam proses hukum.<sup>39</sup>

#### 4). Perolehan hak milik atas tanah berdasarkan pada hak milik

Dalam hak waris merupakan sesuatu hak yang menerima warisan merupakan perbuatan pengalihan hak dan kewajiban, dari orang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya sebagai penerima

<sup>37</sup> Hasibuan, S. R., Purba, H., & Azwar, T. K. D. (2024). Upaya Hukum Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Hibah Yang Melanggar Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(1).

<sup>38</sup> Hadiyanti, A. R., Safa'at, R., & Anshari, T. (2017). Kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah. *Lentera Hukum*, 4, hal. 213.

<sup>39</sup> Suardana, I. W. (2023). Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia. *Media Bina Ilmiah*, 17(9), hal. 2281-2290.

warisan dalam memiliki dan memanfaatkan harta peninggalan.<sup>40</sup>

Menurut Amir Syarifudin, al-mawaris adalah orang yang telah meninggal dunia dengan meninggalkan harta yang dapat beralih kepada keluarga yang masih hidup.<sup>41</sup>

Hukum waris merupakan salah satu bagian penting dari Hukum Islam yang memiliki posisi strategis karena berkaitan langsung dengan harta peninggalan seseorang setelah wafat. Al-Qur'an secara tegas mengatur ketentuan mengenai warisan, mengingat setiap manusia pasti akan menghadapi persoalan ini. Pada dasarnya, kewarisan adalah proses pemindahan hak kepemilikan dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya yang masih hidup, baik berupa harta bergerak, harta tidak bergerak, maupun hak-hak lain yang sah menurut syariat Islam.

Hukum waris juga berfungsi untuk mengatur pembagian harta peninggalan secara adil dan merata kepada para ahli waris atau pihak yang berhak menerimanya. Ketentuan ini mencakup siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, besaran bagian yang diperoleh masing-masing, serta tata cara pelaksanaan pembagiannya. Selain itu, sistem hukum waris dalam masyarakat sangat dipengaruhi oleh bentuk dan pola kekerabatan yang berlaku. Setiap masyarakat memiliki sistem hukum waris yang berbeda, yang mencerminkan struktur

<sup>40</sup> Affandy, A. (2020). Sejarah Kewarisan Islam dan Terwujudnya Hukum Kewarisan di Indonesia. *PANCAWAHANA: Jurnal Studi Islam*, 15(2), hal. 35.

<sup>41</sup> Noviarni, D. (2021). Kewarisan Dalam Hukum Islam Di Indonesia. *'Aainul Haq: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 1(1), hal. 62-75.

kekerabatan mereka dan menyebabkan variasi dalam penerapan hukum kewarisan antara satu kelompok dengan kelompok lainnya.<sup>42</sup>

## 6. Terhapusnya Hak Milik Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), diatur mengenai hak penguasaan atas tanah. Hak tersebut mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, serta pembatasan tertentu yang harus dipatuhi oleh setiap pemegang hak dalam menguasai dan memanfaatkan tanah.

Dari istilah hak komunal terdiri atas beberapa tingkatan, dimulai dari hak bangsa Indonesia atas tanah, kemudian hak menguasai oleh negara, diikuti oleh hak ulayat masyarakat hukum adat, hingga hak perseorangan atas tanah. dalam hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum Agraria Nasional tidak disebutkan dengan tegas. Kemudian berdasarkan menurut Santoso, tata urutan (hierarchy) hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional, dalam hak perseorangan ini mencakup antara lain : “hak atas tanah, tanah wakaf, hak tanggungan, serta hak milik atas satuan rumah susun”.

Salah satu bentuk dari hak penguasaan tersebut adalah hak atas tanah, yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menyatakan bahwa, “*berdasarkan hak menguasai*

---

<sup>42</sup> Sinaga, M. C. B., Sitinjak, A., Sirait, N. Y. E., & Hidayat, M. F. (2024). Analisis Pembagian Warisan Menurut Perspektif Hukum Waris Islam Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(4), hal 38-39.

*atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditetapkan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang perorangan, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan pihak lain, serta oleh badan hukum”*<sup>43</sup>.

Untuk selanjutnya dalam suatu permaslahan penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan akibat hukumnya dapat di sebabkan menurut Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah dapat dihapus jika tanah tersebut ditelanlarkan atau tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hak milik atas tanah dapat dihapus apabila :

- a. Tanah tersebut jatuh kepada negara, baik karena haknya dicabut untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUPA, karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena tanahnya diterlantarkan, ataupun karena subjek hak tidak lagi memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA; dan
- b. Tanahnya musnah atau tanah rusak, misalnya karena bencana alam atau karena alasan lain yang menghilangkan bentuk fisiknya. Oleh karena itu, hak milik atas tanah dihapusnya ketika tanah tersebut dibiarkan tanpa diusahakan atau dimanfaatkan selama jangka waktu tertentu, yang akibatnya menyebabkan negara mengambil alih penguasaannya. Jika

---

<sup>43</sup> Suyanto, H., SH, M., & Kn, M. (2019). *Hapusnya Hak atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakad Media Publishing, hal. 56

apabila tanah dengan sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya, maka tanah dianggap terlantar. Selain itu, jika batas-batas tanah telah hilang, pemegang hak tidak dapat lagi menetapkan atau menegaskan kembali batas-batas tersebut. Berdasarkan pada Pasal 27 UUPA, hak milik atas tanah dapat dibagi menjadi dua kategori utama yaitu tanah yang diambil alih oleh negara dan tanah yang secara fisik musnah.<sup>44</sup>

## C. Tinjauan Umum tentang Sertifikasi Tanah

### 1. Pengertian Sertifikat Tanah

Secara etimologi pengertian sertifikasi berasal dari bahasa belanda "Certificat", artinya surat tanda bukti dan atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu (Yamin, et al. 2010). Jadi, Sertifikasi adalah suatu tanda bukti yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, yang diberi tanda sampul bergambar Garuda dan dijilid menjadi satu yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>45</sup> Berdasarkan pada Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai serangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara teratur, berkelanjutan, dan konsisten. Dan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyampaian serta penyimpanan data fisik dan yuridis mengenai bidang

<sup>44</sup> Sinaga, B. J., Siregar, S. C., & Agustina, Y. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Akibat Penelantaran Ditinjau dari Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(5), hal. 63-65

<sup>45</sup> Diakses pada tanggal 28 Oktober 2025 dari [www.Digilib\\_UNS.ac.id.com](http://www.Digilib_UNS.ac.id.com)

tanah dan satuan rumah susun dalam bentuk daftar dan peta. Ini termasuk memberikan surat tanda bukti hak untuk bidang tanah yang sudah ada dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tertentu yang membebani mereka.<sup>46</sup>

Hukum agraria menurut Bachsan Mustafa, hukum agraria memberikan pengertian yang mencakup dua bentuk kaidah hukum, yakni (tertulis dan tidak tertulis). Kaidah hukum agraria yang bersifat tertulis diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum resmi lainnya yang dibentuk oleh negara sebagai manifestasi dari kewenangan publik dalam mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah. Sementara itu, kaidah hukum agraria yang tidak tertulis tercermin dalam hukum adat agraria, yaitu norma-norma yang lahir, tumbuh, dan berkembang dari kebiasaan masyarakat adat setempat serta tetap dipertahankan keberlakuan oleh masyarakat tersebut.

## 2. Tujuan dan Fungsi Sertifikasi Tanah

Suatu penerbitan sertifikat tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, maupun hak-hak lain yang telah terdaftar, sehingga pemegang hak tersebut dapat dengan mudah membuktikan status kepemilikannya secara sah.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti otentik yang menunjukkan

---

<sup>46</sup> Diakses pada tanggal 28 Oktober 2025 dari [www.eprints.umm.ac.id.com](http://www.eprints.umm.ac.id.com)

kepemilikan hak atas tanah bagi pihak yang tercatat sebagai pemegang hak. Dengan demikian, sertifikat tanah diterbitkan sebagai bentuk pengakuan hukum terhadap hak kepemilikan seseorang, yang di dalamnya memuat data yuridis dan fisik meliputi identitas pemilik, luas, lokasi, serta jenis hak atas tanah yang dimiliki. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak.

Menurut Nur Oloan (2018) dalam *Jurnal Warta Dharmawangsa*, pendaftaran tanah yang berujung pada penerbitan sertifikat memiliki tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah serta memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan adanya sertifikat, pemilik tanah dapat membuktikan hak kepemilikannya secara sah dan jelas, sehingga dapat meminimalisir potensi terjadinya sengketa atau konflik pertanahan di masa mendatang.<sup>47</sup>

Fungsi sertifikasi pada hak atas tanah adalah sebagai alat bukti otentik yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak, serta sebagai dasar yang sah dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, hibah, atau waris.<sup>48</sup> Sertifikasi berperan penting dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah yang sistematis dan akurat, sehingga meminimalkan terjadinya sengketa kepemilikan. Selain itu, sertifikasi juga memiliki fungsi

---

<sup>47</sup> Harahap, S., Syam, S., & Siregar, R. S. (2024). Inheritance Anomaly of Daughter “Batang Angkola” Based on Islamic Law and Common Law. *Jurnal Ilmiah Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi Dan Keagamaan*, 10(1), hal. 91-95.

<sup>48</sup> Putri, D. A. (2020). “Fungsi Sertifikat Tanah sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan.” *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 2, hal 4

ekonomi, karena sertifikat dapat dijadikan jaminan dalam kegiatan perbankan atau investasi. Dengan demikian, sertifikasi bukan hanya memberikan jaminan kepemilikan secara yuridis, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen pembangunan ekonomi dan pemerataan kesejahteraan masyarakat melalui kepastian hak atas tanah.<sup>49</sup>

### 3. Prosedur Sertifikasi Tanah

Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui mekanisme pengakuan hak menjadi fokus kajian hukum agraria yang menyoroti dua aspek utama, yakni pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak serta kekuatan dan kepastian hukum sertifikat yang diterbitkan dari proses tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali terhadap tanah adat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mensyaratkan agar tanah tersebut dilakukan konversi lebih dahulu sebelum didaftarkan, baik melalui sistem pendaftaran sistematik maupun sporadik. Sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah pertama kali dilakukan terhadap tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini mencakup kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik melalui pengukuran, pemetaan, serta pembuatan peta

---

<sup>49</sup> Suharto, A. (2021). "Pelaksanaan Sertifikasi Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51, No. 1, hal. 22

dasar pendaftaran, yang kemudian dituangkan dalam daftar pertanahan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah.<sup>50</sup>

Secara yuridis-formal, kewenangan negara dalam mengatur urusan pertanahan berakar pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Prinsip konstitusional tersebut kemudian mendapat landasan hukum yang lebih konkret melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar utama dalam sistem hukum agraria nasional. Selanjutnya, pengaturan tersebut dikembangkan melalui berbagai peraturan pelaksana dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, serta berbagai peraturan teknis lainnya yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang di bidang pertanahan.<sup>51</sup>

#### 4. Lembaga yang Berwenang dalam Sertifikasi

Berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non-departemen yang berada di bawah serta bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan dipimpin oleh seorang Kepala Badan Pertanahan Nasional.

<sup>50</sup> Widyaningsih, K., & Santoso, B. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Di Kantor Pertanahan Jakarta Barat. *Notarius*, 12(2), hal. 824-825.

<sup>51</sup> Doly, D. (2017). Kewenangan negara dalam penguasaan Tanah: redistribusi tanah untuk rakyat (*The authority of the state in land tenure: redistribution of land to the people*). Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan, 8(2), hal. 195

Lembaga ini memiliki mandat untuk melaksanakan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Dalam menjalankan tugasnya, BPN berperan untuk membantu Presiden dalam penyelenggaraan serta pengembangan administrasi pertanahan, baik yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun pada peraturan perundang-undangan lainnya. Ruang lingkup tugas tersebut mencakup kegiatan pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, termasuk pula penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran, pendaftaran tanah, serta berbagai aspek lain yang berkaitan dengan urusan pertanahan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Dalam rangka melaksanakan peranan dari, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tersebut menjalankan sejumlah fungsi strategis di dalam bidang pertanahan. BPN berwenang untuk merumuskan perencanaan serta kebijakan terkait penguasaan dan penggunaan tanah guna mendukung pengelolaan sumber daya agraria yang berkelanjutan. BPN juga bertanggung jawab dalam menyusun kebijakan dan perencanaan mengenai pengaturan kepemilikan tanah yang didasarkan pada prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Selanjutnya, BPN memiliki fungsi dalam merencanakan kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Selain itu, BPN juga

melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah untuk menjaga tertib administrasi pertanahan. Di samping itu, lembaga ini berperan dalam melaksanakan penelitian, pengembangan, serta pendidikan dan pelatihan bagi sumber daya manusia yang diperlukan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan secara profesional dan berintegritas.

## 5. Permasalahan dalam Proses Sertifikasi Tanah

Dalam suatu proses permasalahan dalam sertifikasi tanah adapun beberapa yang harus perlu diketahui mengenai permasalahan sertifikasi tanah yaitu: (Sengketa batas, tumpang tindih, atau administrasi).

Sengketa letak batas tanah pekarangan terjadi saat proses jual beli tanah menyebabkan tata letak bidang tanah berubah karena pemisahan, pengurangan, dan penggabungan luas tanah yang tidak sesuai dengan informasi yang ada. Karena masyarakat umumnya tidak mempersoalkan sengketa batas, sengketa batas biasanya dibiarkan berlarut-larut. Namun, masalah sengketa batas dapat menyebabkan masalah di masa depan bahkan jika hanya sedikit yang diambil alih. Selanjutnya, pengukuran ulang dilakukan untuk mengembalikan batas tanah kembali ke bentuk aslinya, yang dapat disebabkan oleh pemisahan, penggabungan, penggeseran, dan sengketa batas tanah. Dalam Proses pengukuran ulang tanah sebagai penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah, apa itu dan bagaimana penyelesaiannya.

Sertifikat tumpang tindih (overlapping) adalah sertifikat yang untuk sebidang tanah yang kemudian diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang

letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagianya.<sup>52</sup> Mengenai fenomena tumpang tindih (overlapping) dalam konteks pertanahan merupakan kondisi di mana terjadi perbedaan atau pengulangan hak atas suatu objek tanah yang sama. Tumpang tindih hak pengelolaan tanah menggambarkan adanya pemberian hak kepada dua pihak atau lebih atas bidang tanah yang sama, baik melalui instansi yang sama maupun melalui instansi yang berbeda, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan maupun pengelolaannya.<sup>53</sup>

Sementara itu, tumpang tindih sertifikat hak atas tanah atau administrasi adalah suatu keadaan di mana lebih dari satu sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama, baik sebagian maupun secara keseluruhan. Dari segi permasalahan ini dapat meimbulkan Fenomena yang menjadi masalah besar dalam administrasi pertanahan karena dapat menyebabkan sengketa kepemilikan, ketidakpastian hukum, dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Ketika lebih dari satu orang memiliki dokumen sah untuk bidang tanah yang sama, proses penyelesaian hukum menjadi rumit dan dapat menyebabkan konflik berkepanjangan.

Kondisi ini umumnya dapat muncul akibat ketidaktepatan dalam proses pemetaan atau ketidaksesuaian antara data fisik di lapangan dengan

---

<sup>52</sup> Febriana, N. T. (2022). Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah: (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/Pt. Tun. Sby). *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, hal. 102-117.

<sup>53</sup> Endayani, R. (2024). Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertipikat Tanah Di Kota Semarang (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang) (*Doctoral Dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), hal. 67-67

data yuridis yang tercantum dalam peta pendaftaran tanah. Oleh karna itu, apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi yang dikelola oleh Kantor Pertanahan dibuat secara akurat, rinci, dan terintegrasi, maka potensi terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah dapat diminimalisir secara signifikan.

Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memperkuat koordinasi lintas sektor dengan berbagai kementerian, lembaga, dan pemerintah daerah untuk menjamin integrasi data pertanahan serta sinkronisasi kebijakan dalam tata kelola agraria nasional. Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memiliki peran strategis dalam mencegah munculnya permasalahan hukum pertanahan, khususnya potensi penerbitan sertifikat ganda yang dapat menimbulkan sengketa kepemilikan dan mengancam kepastian hukum bagi masyarakat. Melalui serangkaian kebijakan dan langkah strategis tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkomitmen untuk mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang tertib, efisien, transparan, dan berkeadilan sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik.<sup>54</sup>

## D. Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah

### 1. Pengertian Kepastian Hukum

Hukum dan kepastian merupakan dua konsep yang memiliki keterkaitan erat dan sulit untuk dipisahkan. Keberadaan hukum pada dasarnya bertujuan untuk mewujudkan kepastian, sedangkan adanya

---

<sup>54</sup> Alatas, M. H. N., Hafidz, M. R., & Said, M. F. (2025). Tindakan Pertanahan Nasional dalam Menerapkan Asas Mutakhir Untuk Mengurangi Potensi Timbulnya Sertifikat Ganda atas Tanah. *Legal Dialogica*, 1(1), hal. 5-10

kepastian menjadikan hukum lebih efektif dalam ditaati oleh masyarakat.

Demi tercapainya kepastian tersebut, hukum harus terlebih dahulu dibentuk sebelum perilaku atau tindakan yang menjadi objek pengaturannya terjadi, agar masyarakat memahami batasan mengenai apa yang diperbolehkan dan apa yang dilarang, serta menyadari konsekuensi hukum dari setiap pelanggaran yang dilakukan. Secara etimologis, kepastian mengandung makna “ketentuan” atau “ketetapan”, dan apabila dikaitkan dengan hukum, istilah kepastian hukum dapat dimaknai sebagai suatu sistem norma dalam suatu negara yang berfungsi menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban setiap warga negara secara adil dan proporsional.

Menurut Jan Michael Otto, teori kepastian hukum mencakup beberapa aspek penting. Pertama, hukum harus memiliki aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses oleh masyarakat, serta diterbitkan dan diakui secara sah oleh otoritas negara. Kedua, lembaga pemerintahan sebagai pemegang kekuasaan wajib menerapkan hukum secara konsisten, serta tunduk dan patuh terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Ketiga, masyarakat sebagai warga negara diharapkan memiliki sikap menerima dan menyesuaikan diri terhadap isi peraturan yang telah ditetapkan pemerintah, karena aturan tersebut dibuat untuk mengatur kepentingan bersama. Keempat, lembaga peradilan harus bersifat independen dan berpegang teguh pada prinsip konsistensi dalam menerapkan hukum ketika menyelesaikan suatu sengketa. Terakhir, putusan pengadilan harus dilaksanakan secara

nyata dan efektif, sebagai wujud konkret dari pelaksanaan kepastian hukum dalam praktik (Soeroso, 2011:14).<sup>55</sup>

Sedangkan menurut kepastian hukum agraria Kepastian hukum agraria merupakan jaminan yang diberikan oleh negara kepada pemegang hak atas tanah agar hak tersebut diakui, dilindungi, serta terbebas dari gangguan atau klaim pihak lain secara sewenang-wenang. Prinsip ini berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19, mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Dalam konteks ini, Prof. R. Soeroso, seorang pakar hukum agraria Indonesia, menjelaskan bahwa hukum agraria merupakan kumpulan norma hukum yang mengatur hak-hak yang timbul dari hubungan antara manusia dengan tanah serta sumber daya alam lainnya, termasuk pengaturan mengenai penggunaan dan pemanfaatan hak-hak tersebut untuk mencapai tujuan masyarakat agraris.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Prianto, A., Halim, A. N., & Kumala, Y. C. (2024). Kepastian Hukum Kekuatan Akta Otentik Terhadap Para Penghadap Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dikaitkan Dengan Tanggung Jawab Notaris. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(3), hal. 59-62

<sup>56</sup> Nugraha, A.P., & Sulastri, D. (2021). Konsep Hukum Agraria dalam Perspektif Keadilan Sosial di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenegaraan*, Vol. 9, No. 2, hal. 145-157

## **2. Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Agraria**

Menurut hukum adat, pelaksanaan jual beli tanah harus memenuhi dua unsur utama, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil menekankan bahwa penjual dan pembeli merupakan subjek hukum yang sah atas tanah yang menjadi objek transaksi. Sementara itu, syarat formil mensyaratkan agar proses jual beli dilaksanakan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat di wilayah tempat tanah tersebut berada, sebagai bentuk pengesahan dan pengakuan masyarakat adat terhadap peralihan hak atas tanah tersebut.

Dalam kerangka hukum agraria nasional, jual beli tanah tidak dapat dimaknai semata-mata sebagai kesepakatan antara penjual dan pembeli sebagaimana dimaksud dalam hukum perdata, melainkan merupakan tindakan hukum yang menimbulkan akibat peralihan hak atas tanah dengan konsekuensi yuridis dan administratif. Dengan demikian, jual beli tanah tidak hanya memiliki dimensi keperdataan (privat), tetapi juga mengandung unsur publik (administratif) karena menyangkut kewenangan negara dalam hal pendaftaran serta pengakuan terhadap hak atas tanah.

Pelaksanaan jual beli tanah memperoleh kekuatan hukum yang sah dan sempurna apabila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan akta autentik yang selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Ketentuan ini diatur secara tegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan

apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Selain itu, pengaturan tersebut selaras dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, pembuatan akta PPAT dan pendaftaran tanah bukan sekadar formalitas administratif, melainkan instrumen hukum yang memastikan adanya perlindungan dan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

### **3. Aspek Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah**

Aspek kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah adalah jaminan dari negara bahwa proses jual beli tanah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga hak atas tanah tersebut sah, diakui, dan dilindungi. Kepastian hukum ini terwujud melalui pembuatan akta PPAT, pendaftaran peralihan hak di BPN, serta penerbitan sertifikat atas nama pemilik baru. Dengan demikian, setiap pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah memperoleh perlindungan hukum yang pasti, menghindari sengketa, dan menciptakan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan berarti setiap pemegang hak atas tanah harus memperoleh jaminan yang jelas dan diakui secara hukum atas haknya, sekaligus menjadi pedoman bagi pemerintah dalam pengelolaan pertanahan. Dalam kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, yaitu sistem pendaftaran yang menekankan pada aspek yuridis guna menjamin

keabsahan atau kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Yang di atur ketentuannya mengenai pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah pada Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 1 angka 1 yang menjelaskan definisi pendaftaran tanah (Pemerintah Republik Indonesia, 1997) yang menjelaskan bahwa “*Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya*”.<sup>57</sup>

Pendaftaran tanah ini menjelaskan bahwa merupakan tugas negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang pelaksanaannya diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Yang tujuannya adalah menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, serta menyediakan data dan informasi yang akurat sebagai alat pembuktian suatu hak. Pendaftaran tanah ini mencakup kepastian terhadap kepastian status hak, kepastian subjek hak, dan objek hak, sebagai bentuk

---

<sup>57</sup> Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 angka 1. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

pemerintah untuk melaksanakan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.<sup>58</sup>

#### 4. Kendala dalam Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah

Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan jual beli tanah di Indonesia adalah status tanah yang belum bersertifikat. Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, masih banyak bidang tanah di Indonesia yang belum terdaftar atau bersertifikat karena berbagai faktor, seperti keterbatasan akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, kurangnya kesadaran dalam memahami hukum, serta lamanya proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah tanpa sertifikat sulit dipastikan status kepemilikannya dan berisiko menimbulkan sengketa atau sertifikat ganda. Akibatnya, pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang kuat.

Secara yuridis-administratif, tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dijadikan objek peralihan hak, pewarisan, maupun jaminan kebendaan. Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti autentik atas kepemilikan yang sah dan menjadi

---

<sup>58</sup> Mugiaty, M. (2022). Analisis Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Atas Tanah. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1), hal. 32-39.

syarat legalitas dalam proses peralihan maupun pembebanan hak atas tanah.<sup>59</sup>

Dari perspektif hukum pidana, tindakan menjual tanah yang belum bersertifikat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan penipuan, sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal tersebut menyatakan bahwa “*barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.*”<sup>60</sup>

Dengan demikian, perbuatan menjual tanah tanpa sertifikat dapat dikategorikan sebagai bentuk misrepresentasi hukum (*legal misrepresentation*) yang berpotensi menyesatkan pihak lain, khususnya pembeli, mengenai status kepemilikan tanah yang diperdagangkan.

## E. Hubungan antara Sertifikasi dan Kepastian Hukum

Sertifikasi tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dan sah atas kepemilikan atau penguasaan tanah yang diakui oleh negara. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memperoleh jaminan perlindungan

<sup>59</sup> Reski, S., Subair, L., & Salmi, S. (2025). Dampak Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik. *Jurnal Ilmiah Ecosystem*, 25(1), hal. 11-17.

<sup>60</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 378.

hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya, sehingga tidak mudah diganggu gugat oleh pihak lain. Berasarkan peraturan pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>61</sup>

Selain itu untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah juga mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah secara lebih rinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997, serta peraturan lain yang berkaitan. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan pemegang hak atas tanah juga diwajibkan mendaftarkan tanahnya agar memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum yang pasti atas hak-hak yang dimilikinya.<sup>62</sup>

Sertifikat tanah juga terdapat memiliki sebagai peran yang sangat penting dalam mencegah terjadinya sengketa tanah, karena sertifikat berfungsi sebagai bukti otentik kepemilikan yang diakui secara hukum oleh negara. Dengan adanya sertifikat, identitas pemilik, batas-batas tanah, luas, dan status hukumnya menjadi jelas dan terdokumentasi secara resmi oleh Badan

<sup>61</sup> Kusuma, D. A., Rodliyah, R., & Sahnan, S. (2017). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(2), hal. 309-311

<sup>62</sup> Zainuddin, Z., & Ulya, Z. (2018). Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(1), hal 69

Pertanahan Nasional (BPN). Dan adapun beberapa cara dalam peran sertifikasi dalam mencegah sengketa tanah yakni: dengan cara, pendekatan praktis dan pendekatan hukum.

### **1. Peran melalui pendekatan praktis**

Memiliki keterkaitan erat dengan beberapa teori yang relevan dalam konteks hukum properti dan penyelesaian sengketa Pertama, Teori Kepemilikan menjelaskan bahwa kepemilikan tanah merupakan hak eksklusif seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah, yang mencakup hak untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati manfaat dari tanah tersebut. Kedua, Teori Hukum Agraria menekankan bahwa tanah harus dikelola dengan baik untuk kesejahteraan masyarakat, dengan tujuan mengatur pemanfaatan tanah secara adil dan berkelanjutan untuk mencegah konflik. Ketiga, Teori Penyelesaian Sengketa menekankan metode dan proses penyelesaian sengketa, termasuk mediasi, arbitrase, dan litigasi. Keempat, Teori Mediasi dan Negosiasi menggarisbawahi pentingnya komunikasi efektif dan pencarian solusi win-win dalam penyelesaian sengketa.<sup>63</sup>

### **2. Peran melalui pendekatan hukum**

Pendekatan hukum berperan penting dalam menyelesaikan sengketa tanah karena memberikan dasar yang jelas dan adil bagi semua pihak yang berselisih. Melalui jalur hukum, seperti pengadilan atau mediasi resmi,

---

<sup>63</sup> Indrawati, A. (2024). Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Pendekatan Hukum dan Praktis. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5), hal. 73

penyelesaian dilakukan berdasarkan aturan perundang-undangan dan bukti sah, seperti sertifikat tanah. Dengan pendekatan ini, setiap pihak dapat memperoleh keadilan dan kepastian hukum, karena keputusan yang diambil didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, bukan pada kekuasaan atau kepentingan pribadi. Pendekatan hukum juga membantu mencegah sengketa serupa di masa depan dengan memperkuat kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya bukti kepemilikan yang sah.

#### F. Dampak Sertifikasi terhadap Transaksi Jual Beli Tanah

Ketentuan mengenai peralihan atau pemindahan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 26 ayat (1), ditegaskan bahwa: “*jual beli, pertukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan hukum lain yang bertujuan untuk memindahkan hak milik, serta pengawasannya, diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah*”. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa: “*pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum lain kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dijelaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi dalam

dua bentuk utama. Pertama, hak milik dialihkan kepada pihak lain, dan kedua, hak milik beralih kepada pihak lain. Kedua bentuk peralihan tersebut memiliki karakteristik dan mekanisme hukum yang berbeda. Peralihan akta hak atas tanah merupakan suatu tindakan hukum yang terjadi secara otomatis karena ketentuan undang-undang, bukan atas dasar kehendak pemilik sebelumnya. Perbuatan hukum ini dilakukan demi kepentingan pihak lain, ketika pemegang hak milik tidak lagi dapat mempertahankan haknya secara sah, misalnya karena meninggal dunia. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, hak milik tersebut beralih secara hukum kepada ahli waris, sepanjang ahli waris yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah melalui konversi merupakan suatu bentuk pemindahan hak milik atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain yang dilakukan secara sengaja dengan tujuan untuk mengalihkan atau memindahkan hak tersebut. Tindakan pengalihan yang dilakukan secara sukarela ini dapat terjadi melalui berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, penyertaan tanah sebagai modal dalam perusahaan, maupun melalui mekanisme lelang. Proses pengalihan hak milik atas tanah tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan bentuk dan ketentuan hukum yang berlaku, serta wajib didukung oleh dasar hukum atau alas hak yang sah dan jelas, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pertanahan.

Selain itu juga menjamin dalam keabsahan transaksi jual beli tanah yang berarti memastikan bahwa setiap tahapan dalam proses jual beli tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, transaksi tersebut memperoleh kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Berdasarkan menurut pandangan Philipus M. Hadjon, teori keabsahan hukum (*legality theory*) berasal dari istilah hukum Belanda *rechtmatig*, yang berarti “berdasarkan atas hukum”. Sementara itu, dalam terminologi bahasa Inggris, konsep tersebut dikenal dengan istilah *legality*, yang memiliki makna “*lawfulness*” atau “kesesuaian dengan hukum”. (Hadjon, 1987). Konsep ini dapat dipahami atau artikan sebagaimana sebuah upaya untuk menahan kekuasaan penguasa yang memegang kedaulatan.

Dengan demikian, pada dasarnya setiap pembentukan hukum pasti muncul sebagai wujud pembatasan kekuasaan. Oleh karena itu, setiap tindakan atau kebijakan pemerintah harus berlandaskan hukum; apabila sebuah tindakan pemerintah tidak sesuai dengan hukum, maka tindakan tersebut dikategorikan sebagai cacat hukum dan tidak sah. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip keabsahan memiliki kaitan erat dengan tujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat dari tindakan pemerintah, (Hadi & Michael, 2018).<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Putri, Z. M., Sugiharti, D. K., & Muttaqin, Z. (2022). Administrative sanctions against abuse of authority in the environmental licensing sector based on positive law in Indonesia. *Journal of Law and Policy Transformation*, 7(2), hal. 84-99.

## G. Kendala Implementasi di Lapangan

Mengenai implementasi dalam kebijakan di lapangan seringkali menghadapi berbagai kendala yang bersumber dari faktor seperti administratif, sosial, maupun ekonomi. Ketiga faktor tersebut memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat keberhasilan maupun kegagalan pelaksanaan kebijakan publik. Beberapa hambatan yang lazim dijumpai antara lain adalah terbatasnya sumber daya, kurangnya dukungan institusional, serta adanya resistensi dari masyarakat terhadap kebijakan yang diterapkan. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif untuk mengidentifikasi faktor-faktor penghambat tersebut, sehingga dapat dirumuskan strategi dan langkah-langkah efektif guna mengoptimalkan pelaksanaan dalam kebijakan publik di lapangan.

Dalam pelaksanaan pembangunan nasional di bidang pertanahan, diperlukan adanya kesadaran hukum dari masyarakat, khususnya bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah di wilayahnya. Kesadaran terhadap hukum mencerminkan tanggung jawab warga negara yang baik, yaitu dengan bersikap patuh dan taat terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia merupakan negara hukum.<sup>65</sup> Dan juga terdapat banyak kurangnya kesadaran masyarakat terkait pentingnya sertifikasi tanah yang merupakan suatu keadaan ketika individu atau kelompok

---

<sup>65</sup> Nurmiati, N., Rahman, S., & Yunus, A. (2020). Efektivitas Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik. *Kalabbirang Law Journal*, 2(2), hal. 101-112.

masyarakat tidak memiliki pemahaman, perhatian, maupun dorongan untuk melakukan pendaftaran dan sertifikasi hak atas tanahnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Akibatnya, banyak tanah yang masih belum bersertifikat, meskipun secara hukum telah dimungkinkan untuk didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Oleh karena itu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam mematuhi peraturan di bidang agraria dipengaruhi oleh berbagai faktor. Beberapa di antaranya meliputi kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai ketentuan sertifikasi tanah, rendahnya pengetahuan masyarakat tentang peraturan tersebut, serta minimnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat tanah. Selain itu, tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah mengenai urgensi kepemilikan sertifikat tanah juga menjadi salah satu penyebab utama permasalahan ini.<sup>66</sup>

## H. Upaya Pemerintah dalam Meningkatkan Kepastian Hukum

Pemerintah berupaya meningkatkan kepastian hukum dengan menyusun dan menerapkan kebijakan yang jelas, dsn memperkuat penegakan hukum, serta melakukan sosialisasi dan pelayanan publik yang transparan agar hak-hak masyarakat terlindungi secara adil dan pasti, untuk salah satunya dibidang pertanahan dalam sertifikasi hak milik agar mendapatkan perlindungan hukum secara adil dan sah. Pemerintah juga memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah secara gratis atau dengan biaya terjangkau,

---

<sup>66</sup> Ilmanudin, F. F. (2023). Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Kepemilikan Tanah. *LEX et ORDO Jurnal Hukum dan Kebijakan*, 1(1), hal. 1-7.

sehingga dapat meningkatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, mencegah sengketa, dan mendukung secara tertib dalam administrasi pertanahan yaitu melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Dengan dasar hukum pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>67</sup> Dalam upaya adanya program pemerintah ini bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia agar setiap tanah memiliki sertifikat yang sah yang dapat meminimalisir tindakan dalam sengketa tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang ditetapkan sebagai salah satu program prioritas nasional dalam kerangka Reforma Agraria merupakan langkah strategis pemerintah untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Permasalahan di bidang pertanahan saat ini mencakup berbagai aspek, seperti terjadinya konflik lahan, ketidakpastian status kepemilikan tanah, adanya tanah terlantar (absentee), serta rendahnya kondisi ekonomi masyarakat yang berdampak pada kurangnya kesadaran dalam melegalkan hak atas kepemilikan tanah.<sup>68</sup>

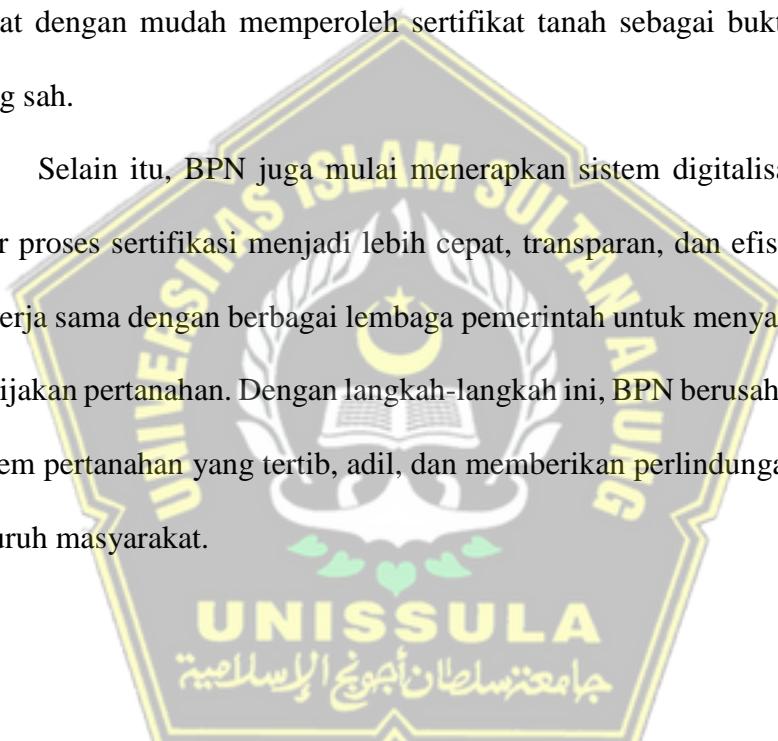
---

<sup>67</sup> Tanudjaja<sup>1</sup>, Suparman Budi Cahyono<sup>2</sup>, (2025). “Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atasanah Dan Bangunan”, *Jurnal Pendidikan Indonesia*, Vol. 6 No. 2, hal. 3.

<sup>68</sup> Sari, A. K. (2022). Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL). *Jurnal Regionomic*, 4(2), hal. 26-32.

Dan di sertakan juga ke dalam kebijakan BPN dalam memperkuat sistem sertifikasi tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerapkan berbagai kebijakan untuk memperkuat sistem sertifikasi tanah agar masyarakat memiliki kepastian hukum atas tanahnya. Salah satu kebijakan utamanya adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Melalui program ini, masyarakat dapat dengan mudah memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Selain itu, BPN juga mulai menerapkan sistem digitalisasi pertanahan agar proses sertifikasi menjadi lebih cepat, transparan, dan efisien. BPN juga bekerja sama dengan berbagai lembaga pemerintah untuk menyatukan data dan kebijakan pertanahan. Dengan langkah-langkah ini, BPN berusaha menciptakan sistem pertanahan yang tertib, adil, dan memberikan perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat.



## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Sertifikasi Hak Milik Untuk Menjamin Kepastian Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Indonesia**

Kepastian hukum merupakan pilar utama yang menentukan kelancaran dan keamanan dalam setiap transaksi jual beli tanah. Tingkat kepastian ini secara langsung berbanding lurus dengan kekuatan alat bukti kepemilikan yang digunakan oleh para pihak yang bertransaksi.<sup>69</sup> Dalam konteks pertanahan nasional, Sertifikasi Hak Milik (SHM) memegang peranan sentral sebagai instrumen formal yang diakui dan dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Melalui pendekatan penelitian normatif, pengaturan mengenai sertifikasi hak atas tanah dianalisis berdasarkan kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku. Landasan konstitusionalnya terdapat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang memberikan legitimasi kepada negara untuk mengatur serta menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai upaya perlindungan hak masyarakat. Secara substantif, kewajiban pemerintah dalam menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19. Pengaturan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diperbarui melalui

---

<sup>69</sup> Lina Susilowati.(2020). “Peranan Sertifikat Tanah dalam Memberikan Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50 No. 3, hal. 7-9

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, di mana Pasal 32 ayat (1) menegaskan bahwa sertifikat merupakan bukti hak yang sah sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan buku tanah dan surat ukur. Setiap pengalihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dibuktikan dengan akta otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, serta Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan apabila disertai akta PPAT. Dengan ini Sertifikat Hak Milik menjadi persyaratan normatif dalam pembuatan Akta Jual Beli. Prinsip pelayanan publik yang cepat, transparan, dan bebas pungutan liar, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009, turut menjadi landasan penting dalam penyelenggaraan layanan pertanahan. Modernisasi administrasi pertanahan diperkuat melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang memberikan dasar hukum bagi digitalisasi sertifikat tanah serta meminimalkan risiko pemalsuan atau kerusakan dokumen fisik, didukung pula oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang mengakui informasi dan tanda tangan elektronik sebagai alat bukti sah. Secara keseluruhan, rangkaian regulasi tersebut menunjukkan bahwa sertifikasi Hak Milik secara normatif dirancang untuk mewujudkan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah melalui pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hak, pengakuan sertifikat sebagai bukti yang kuat, kewajiban penggunaan akta PPAT dalam peralihan hak,

serta modernisasi layanan pertanahan guna meminimalkan potensi sengketa, sehingga kepastian hukum tidak hanya bersumber dari keberadaan sertifikat, tetapi juga dari sistem regulasi yang menjamin proses penerbitannya sah, akurat, dan transparan.

Mengenai kekuatan hukum SHM ini mendapatkan legitimasi formal dari negara melalui amanat Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimana dalam peraturan pemerintah dalam pendaftaran tanah telah di perbaharui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Namun diantara kedua peraturan tersebut masih saling berkesinambungan satu dan lainnya yang secara eksplisit menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat. Ketentuan ini memastikan bahwa SHM yang diterbitkan oleh BPN memiliki kedudukan hukum yang prima, berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan mutlak di hadapan setiap lembaga, termasuk pengadilan. Pengakuan normatif ini mengubah status tanah dari sekadar penguasaan fisik menjadi hak yang terproteksi oleh sistem administrasi negara, sehingga menjadi fondasi yuridis yang tak tergoyahkan dalam setiap transaksi jual beli.

Oleh karena legitimasi negara yang melekat padanya, SHM secara universal diakui sebagai bukti hak yang paling kuat, sempurna, dan otentik sering disebut sebagai *volledig bewijs* dalam terminologi hukum agraria. Kekuatan pembuktian yang superior ini bukanlah tanpa dasar; ia terbentuk melalui serangkaian proses pendaftaran yang cermat dan berlapis. Proses

tersebut mencakup pengukuran fisik yang presisi di lapangan untuk menentukan batas, letak, dan luasan bidang tanah, serta verifikasi yuridis yang teliti untuk menelusuri riwayat kepemilikan sebelumnya. Akibat dari prosedur yang ketat ini, segala data fisik dan data yuridis yang pada akhirnya tercantum di dalam sertifikat dianggap dan dijamin kebenarannya oleh negara, memberikan fondasi yang kokoh bagi kepastian hukum dan menghindari ambiguitas dalam setiap alih hak.<sup>70</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang diadopsi di Indonesia, dan yang menjadi landasan penerbitan SHM, adalah asas publikasi negatif yang bertendensi positif (*negatief stelsel met een positief karakter*).<sup>71</sup> Secara esensial, asas ini berarti bahwa negara, melalui BPN, tidak memberikan jaminan mutlak bahwa nama yang tercantum dalam sertifikat adalah pemilik yang tak terbantahkan, karena negara hanya mencatat apa yang dimohonkan. Namun, inilah letak tendensi positifnya: sertifikat yang sudah diterbitkan berfungsi sebagai alat pembuktian yang wajib diyakini kebenarannya oleh seluruh pihak dan lembaga hukum. Sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama belum ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Konsekuensi langsung dari asas ini adalah, pihak yang merasa dirugikan misalnya, pihak yang mengklaim sebagai pemilik sejati memikul beban pembuktian untuk mengajukan gugatan dan membuktikan

---

<sup>70</sup> Santoso, Urip. (2020). *Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. hal. 145

<sup>71</sup> Sari, N. P., & Rahman, M. A. (2023). Penerapan Asas Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 11(1), hal. 45–60.

bahwa sertifikat tersebut cacat hukum melalui keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.<sup>72</sup> Dengan adanya mekanisme ini, SHM berhasil memberikan jaminan hukum yang tinggi dari negara bahwa pemegang hak adalah pemilik yang sah, yang pada akhirnya secara drastis mengurangi potensi klaim kepemilikan yang tidak berdasar. Mekanisme ini menciptakan keseimbangan antara perlindungan terhadap pemilik yang sah dan itikad baik (unsur positif) dengan memberikan kesempatan kepada pemilik sejati yang dirugikan untuk menuntut haknya melalui jalur hukum (unsur negatif).<sup>73</sup>

Sebelum adanya sistem pendaftaran tanah yang terstruktur, era transaksi jual beli tanah diwarnai oleh ketidakpastian yang signifikan akibat mengandalkan bukti-bukti non-formal dan warisan hukum adat. Bukti-bukti seperti girik, *petok D*, *verponding*, atau akta di bawah tangan lazim digunakan, namun dokumen-dokumen ini, meskipun diakui secara lokal, memiliki kekuatan pembuktian yang sangat lemah di mata hukum nasional dan rentan terhadap tantangan di pengadilan.<sup>74</sup> Kelemahan utama bukti non-formal ini terletak pada ketiadaan pengukuran batas yang pasti dan risiko manipulasi data atau pemalsuan tanda tangan, yang seringkali menjadi pemicu utama sengketa berkepanjangan antarpihak. Kehadiran Sertifikasi Hak Milik (SHM) berfungsi sebagai tonggak sejarah yang menghapus ambiguitas yang melekat pada bukti-

---

<sup>72</sup> Rahmadani, A. (2022). Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Sengketa Kepemilikan Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 9(2), hal. 132–148.

<sup>73</sup> Putri, A. D. (2020). Kepastian dan Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik dalam Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, 5(2), hal. 134–150.

<sup>74</sup> Rahman, M. A. (2021). Transformasi Alat Bukti Kepemilikan Tanah dari Hukum Adat ke Sistem Pendaftaran Tanah Nasional. *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*, 6(2), hal. 112–128.

bukti lama tersebut. Dengan SHM, negara secara efektif mewajibkan penggunaan dokumen formal sebagai satu-satunya dasar yang sah dalam setiap transaksi jual beli tanah. Peralihan ini secara fundamental meningkatkan standar kepastian hukum di seluruh rantai transaksi, dari verifikasi awal kepemilikan hingga proses balik nama di hadapan PPAT.<sup>75</sup> Artinya, SHM tidak hanya menjadi sekadar dokumen kepemilikan, tetapi juga menjadi standar baku yang menjamin bahwa transaksi dilakukan di atas fondasi hukum yang kuat, terukur, dan tercatat dalam sistem administrasi negara.

Inti dari terciptanya kepastian hukum transaksi jual beli tanah secara formal berada pada proses penandatanganan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT, sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum pertanahan, memegang peranan vital sebagai filter legalitas. Dalam menjalankan fungsinya, PPAT memiliki prinsip kehati-hatian yang sangat ketat, yang mewajibkan mereka untuk menolak membuat Akta Jual Beli (AJB) jika objek tanah belum memiliki status Sertifikasi Hak Milik (SHM) yang terdaftar resmi. Alasan di balik keharusan ini sangat mendasar: hanya SHM yang memungkinkan PPAT untuk melakukan pengecekan keabsahan data yuridis dan fisik secara daring maupun luring di Kantor BPN (Pengecekan Sertifikat). Pengecekan ini memastikan bahwa objek tanah tidak sedang dalam sengketa, tidak dalam status blokir, dan pemilik yang

---

<sup>75</sup> Rohim, F. & Prasetyo, M. (2021). Jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Keadilan Sosial*, 8(3), hal. 201–218.

bertransaksi adalah benar-benar pemegang hak yang tercatat.<sup>76</sup> Dengan demikian, SHM secara fungsional telah menjadi prasyarat mutlak yang menegaskan legalitas dan kepastian hukum dalam setiap proses alih hak kepemilikan. Keberadaan sertifikat ini memberikan keyakinan penuh kepada PPAT untuk menerbitkan AJB, yang pada gilirannya akan menjadi dasar bagi BPN untuk mencatatkan perubahan kepemilikan (balik nama), sehingga siklus kepastian hukum dapat berjalan sempurna.

Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki fungsi ganda yang sangat vital dalam mewujudkan kepastian hukum transaksi jual beli tanah. Fungsi pertama adalah memberikan kepastian subjek hukum; SHM secara tegas dan eksplisit mencantumkan identitas lengkap pihak yang berhak, memastikan bahwa individu atau badan hukum yang bertindak sebagai penjual dalam transaksi adalah pemilik yang sah dan terdaftar di catatan negara. Hal ini secara efektif mencegah praktik penipuan atau penjualan ganda oleh pihak yang tidak berhak.<sup>77</sup> Fungsi kedua yang tidak kalah penting adalah menyediakan kepastian objek hukum; melalui proses pengukuran kadastral, SHM memuat keterangan yang sangat detail, terukur, dan spesifik mengenai batas-batas fisik, luas bidang, dan letak geografis tanah. Keterangan yang presisi dan terintegrasi dengan peta pendaftaran BPN ini menjadi rujukan tunggal yang diakui. Adanya data yang detail dan terukur ini sangat memudahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>76</sup> Susanto, R. & Wahyudi, A. (2021). Tanggung Jawab dan Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(3), hal. 412–430.

<sup>77</sup> Dadi Arja Kusuma, “Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat,” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5 No. 2 (2017), hal. 295–306.

untuk memvalidasi secara akurat objek yang diperjualbelikan, sekaligus menghilangkan keraguan fundamental mengenai tumpang tindih luasan atau ketidakjelasan batas.<sup>78</sup> Hilangnya ambiguitas pada subjek dan objek inilah yang secara langsung mengatasi sumber utama sengketa pertanahan di Indonesia, sehingga transaksi dapat dieksekusi dengan keyakinan hukum yang tinggi.<sup>79</sup>

Salah satu manifestasi terbesar dari kepastian hukum yang ditawarkan oleh Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah pemberian perlindungan hukum yang kokoh dan berlapis bagi pihak pembeli beritikad baik. Konsep "itikad baik" di sini tidak hanya diukur dari niat jujur, tetapi juga dari tindakan kehati-hatian yang dilakukan pembeli sebelum dan selama transaksi. Perlindungan ini teraktivasi secara penuh manakala pembeli telah meneliti secara cermat keaslian dan isi sertifikat, dilanjutkan dengan melakukan pengecekan resmi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memverifikasi status tanah (apakah diblokir atau sedang sengketa), dan memastikan bahwa keseluruhan transaksi dilakukan sesuai prosedur dan diaktakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila semua prosedur ini telah dipenuhi, hak kepemilikan pembeli dijamin secara eksplisit oleh hukum. Jaminan ini berfungsi sebagai perisai hukum yang memastikan bahwa meskipun di kemudian hari muncul pihak lain yang mengklaim memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut, misalnya melalui bukti non-formal yang baru ditemukan hak pembeli beritikad baik

---

<sup>78</sup> Ketut Boby Suryawan, I Nyoman Gede Sugiarta, & Ni Made Sukaryati Karma, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Locus Delicti*, Vol. 3 No. 2 (2024), hal. 123–135.

<sup>79</sup> Sangap Andrian Simanjuntak, dkk, (2022) "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960," *Jurnal Kajian Konstitusi*, Vol. 9 No. 1, hal. 67–80.

tersebut sangat sulit untuk diganggu gugat atau dibatalkan. Dalam skenario terburuk sengketa, posisi hukum pemegang SHM beristikad baik jauh lebih kuat di pengadilan, sebab negara telah menjamin kebenaran sertifikat tersebut, kecuali dapat dibuktikan adanya cacat prosedural yang fundamental atau pemalsuan yang disengaja.

Kepastian hukum yang dihadirkan oleh Sertifikat Hak Milik (SHM) melampaui dimensi yuridis semata dan memiliki dampak transformatif yang signifikan pada aspek ekonomi properti. Dalam sistem keuangan modern, tanah bersertifikat menjadi aset yang sangat likuid dan berharga. Hal ini terjadi karena sertifikat yang telah terdaftar secara resmi dan terjamin keabsahannya merupakan satu-satunya instrumen jaminan hak atas tanah yang diterima dan diakui oleh lembaga perbankan dalam pemberian fasilitas kredit.<sup>80</sup> SHM menjadi dasar untuk pemasangan Hak Tanggungan (hipotek), sebuah hak jaminan yang memberikan kedudukan istimewa kepada bank sebagai kreditor.

Pengakuan tunggal ini membuktikan secara nyata bahwa lembaga keuangan, yang sangat mengedepankan mitigasi risiko, mengakui SHM sebagai instrumen dengan tingkat kepastian hukum tertinggi. Dengan adanya jaminan SHM, bank memiliki keyakinan penuh bahwa jika debitur gagal memenuhi kewajiban, bank dapat mengeksekusi aset tersebut sesuai prosedur hukum tanpa khawatir adanya klaim kepemilikan yang sah dari pihak ketiga. Oleh karena itu, SHM tidak hanya memberikan kepastian bagi pemilik, tetapi juga

---

<sup>80</sup> Mulyadi, (2019). “Kepastian Hukum Sertifikat Tanah sebagai Jaminan Kredit pada Lembaga Perbankan,” *Jurnal Repertorium Hukum*, Vol. 6 No. 1, hal. 33–40.

meningkatkan daya guna ekonomi tanah secara keseluruhan, mengubah tanah dari sekadar warisan menjadi modal produktif yang dapat menggerakkan roda perekonomian.

Meskipun Sertifikat Hak Milik (SHM) diakui sebagai bukti hak yang terkuat, penting untuk diakui bahwa instrumen ini tidak sepenuhnya imun dari masalah dan sengketa. Realitas di lapangan menunjukkan bahwa kasus sertifikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan (*overlapping*) masih menjadi tantangan serius yang dapat menggoyahkan fondasi kepastian hukum yang telah susah payah dibangun. Masalah fundamental ini sering kali berakar pada ketidakakuratan data fisik atau yuridis yang terjadi pada masa lampau, terutama data yang diwariskan dari sistem pendaftaran tanah sebelum adanya BPN modern, atau dari kesalahan administrasi dan kelalaian prosedur dalam proses penerbitan. Ketika dua atau lebih sertifikat diterbitkan secara sah untuk bidang tanah yang sama, kepastian hukum atas objek tersebut menjadi ambivalen, menyebabkan kebingungan di kalangan masyarakat dan pihak berwenang.<sup>81</sup> Akibatnya, untuk menentukan sertifikat mana yang sah dan harus diakui, para pihak terpaksa menempuh proses litigasi yang panjang dan melelahkan di pengadilan.<sup>82</sup> Proses ini tidak hanya memakan biaya dan waktu yang besar, tetapi juga menunjukkan adanya celah kelemahan sistemik yang mengharuskan

---

<sup>81</sup> Siti Anisah, (2019), “Analisis Hukum Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda atas Tanah,” *Jurnal Repertorium Hukum*, Vol. 6 No. 2, hal. 56–64.

<sup>82</sup> Ni Luh Rai Rahayu & Anak Agung Ngurah Wirasila, (2021), “Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Terbitnya Sertifikat Ganda,” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 9 No. 4, hal. 812–818

BPN terus melakukan perbaikan data dan integrasi sistem pendaftaran secara menyeluruh untuk benar-benar mewujudkan kepastian hukum yang paripurna.<sup>83</sup>

Tentu, berikut adalah pengembangan paragraf mengenai kendala konversi tanah non-sertifikat dan dampaknya pada kepastian hukum:

Meskipun Sertifikat Hak Milik (SHM) telah terbukti efektif dalam menjamin kepastian hukum, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa masih sangat banyak bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia yang berstatus non-sertifikat, seperti girik, *verponding*, *letter C*, atau tanah yang dikuasai berdasarkan hukum adat lokal. Fenomena ini menciptakan jurang pemisah yang lebar dalam hal kepastian hukum pertanahan. Proses untuk mengkonversi bukti-bukti kepemilikan non-formal tersebut menjadi SHM yang terjamin seringkali dihadapkan pada tantangan birokrasi yang kompleks dan berlapis.

Proses ini tidak hanya memakan waktu yang lama bahkan bisa bertahun-tahun tetapi juga menuntut biaya yang tinggi, baik yang resmi maupun yang diakibatkan oleh pungutan non-resmi, sehingga menjadi hambatan signifikan bagi masyarakat, khususnya mereka yang berpenghasilan rendah, untuk mengakses haknya. Akibatnya, jutaan bidang tanah ini tetap rentan terhadap sengketa, klaim ganda, dan intervensi pihak lain, karena kekuatan pembuktianya di pengadilan jauh lebih lemah dibandingkan SHM. Keberadaan tanah non-sertifikat yang masif ini menjadi kelemahan sistemik yang menghambat tercapainya kepastian hukum pertanahan secara menyeluruh

---

<sup>83</sup> Dian Mutiara, (2023) “Transformasi Digital Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik (E-Cert) sebagai Upaya Pencegahan Sertifikat Ganda,” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 11 No. 1, hal. 75–86.

di Indonesia, menuntut upaya pemerintah yang lebih masif dan terstruktur untuk mempercepat program sertifikasi tanah.<sup>84</sup>

Tentu, berikut adalah pengembangan paragraf yang membahas kendala non-teknis seperti pungutan liar (pungli) dan dampaknya terhadap kepastian hukum bagi masyarakat berpenghasilan rendah:

Faktor-faktor non-teknis dalam proses pendaftaran tanah seringkali menjadi hambatan krusial yang secara serius menghambat perwujudan kepastian hukum yang merata. Secara spesifik, keberadaan isu pungutan liar (pungli) dan birokrasi yang berbelit-belit serta memakan waktu panjang dalam proses pengurusan Sertifikasi Hak Milik (SHM) menimbulkan dampak buruk yang disproporsional terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Bagi kelompok ini, penambahan biaya tak terduga yang diakibatkan oleh pungli atau keharusan mengulang prosedur karena birokrasi yang tidak efisien, seringkali membuat biaya total sertifikasi menjadi tidak terjangkau.

Akibatnya, mereka terpaksa mengurungkan niat untuk mendapatkan SHM dan tetap mempertahankan bukti kepemilikan yang lemah (seperti girik). Kondisi ini secara tidak langsung menurunkan derajat kepastian hukum yang mereka miliki, membuat tanah mereka rentan terhadap sengketa dan klaim hukum, meskipun secara faktual mereka adalah pemilik sejati. Dengan demikian, masalah non-teknis ini bukan hanya persoalan administratif atau korupsi, melainkan masalah keadilan dan kesetaraan akses terhadap

---

<sup>84</sup> Sri Rahayu & I Gusti Agung Made Wardhana, (2022), “Analisis Upaya Pemerintah dalam Mempercepat Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk Mewujudkan Kepastian Hukum,” *Jurnal Hukum Kenotariatan dan Keagrariaan (JHKK)*, Vol. 4 No. 1, hal. 77–79.

perlindungan hukum negara, yang harus segera ditangani untuk menjamin bahwa kepastian hukum agraria dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat.<sup>85</sup>

Dalam ranah peradilan dan sengketa pertanahan, Sertifikat Hak Milik (SHM) secara konsisten dan tegas ditempatkan pada tingkat prioritas pembuktian yang tertinggi (*prima facie evidence*) dibandingkan dengan segala jenis surat atau bukti kepemilikan lainnya, termasuk girik, surat keterangan waris, atau akta notaris/PPAT yang tidak didaftarkan. Kedudukan istimewa ini berasal dari sifat SHM sebagai akta otentik yang dikeluarkan oleh badan negara yang berwenang, menjadikannya alat bukti yang paling kuat dan sempurna di hadapan hakim. Konsekuensinya, pengadilan secara umum akan cenderung memenangkan pihak yang secara sah memegang SHM. Prinsip hukum ini berlaku sepanjang dapat dibuktikan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan melalui prosedur yang benar dan tidak mengandung cacat prosedur atau administrasi yang signifikan (misalnya, pemalsuan data, tumpang tindih dengan hak yang sudah ada, atau prosedur penerbitan yang melanggar hukum).<sup>86</sup> Kekuatan SHM ini menegaskan bahwa untuk membantah kepemilikan yang tertera dalam sertifikat, pihak penggugat harus menghadirkan bukti yang lebih kuat dan membuktikan adanya kecacatan substansial pada proses penerbitan sertifikat tersebut, bukan sekadar klaim sepihak.<sup>87</sup> Oleh karena itu, SHM adalah

---

<sup>85</sup> Rachmad Safa'at, (2018), "Keadilan Agraria dan Kepastian Hukum bagi Rakyat Kecil dalam Konteks Reforma Agraria," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25 No. 2 hal. 295–298.

<sup>86</sup> Kurniawan & A. Rachman, (2019), "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26 No. 3 hal. 23-26

<sup>87</sup> Rini Handayani, (2021), "Analisis Hukum terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administrasi," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5 No. 2, hal. 224–226

benteng terakhir kepastian hukum bagi pemilik dalam menghadapi tuntutan di meja hijau.

Salah satu implikasi hukum yang paling mendasar dan krusial dari Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam konteks kepastian hukum adalah pengalihan beban pembuktian (*burden of proof*). Ketika sengketa kepemilikan tanah dibawa ke pengadilan, pihak yang namanya tercantum dalam SHM (yaitu tergugat) secara otomatis dianggap sebagai pemilik yang sah berkat atas publikasi negatif bertendensi positif. Status ini membuat pihak penggugat yaitu pihak yang mengklaim memiliki hak yang lebih kuat atas tanah yang telah bersertifikat tersebut harus memikul beban pembuktian yang sangat berat. Penggugat tidak cukup hanya dengan membawa bukti-bukti non-formal atau klaim sepihak. Sebaliknya, mereka harus mampu membuktikan secara meyakinkan bahwa SHM yang dipegang oleh tergugat cacat hukum, artinya sertifikat tersebut diterbitkan secara tidak sah.

Kecacatan hukum ini dapat diidentifikasi melalui beberapa faktor, seperti adanya pemalsuan dokumen alas hak, pelanggaran terhadap prosedur administratif yang ditetapkan saat penerbitan, atau terjadinya tumpang tindih hak di mana ada pihak lain yang lebih dulu memiliki hak sah yang tidak dipertimbangkan BPN. Dengan demikian, SHM secara efektif berfungsi sebagai perisai yuridis yang mengunci posisi hukum pemegangnya, sehingga membalikkan kewajiban litigasi sepenuhnya ke pundak pihak yang menantang keabsahan sertifikat tersebut.

Fungsi utama dari seluruh sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh BPN adalah bersifat preventif, yaitu mencegah timbulnya masalah hukum di kemudian hari, bukan hanya menyelesaikan masalah yang sudah ada. Keberadaan Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan realisasi nyata dari fungsi pencegahan ini. Melalui proses pendaftaran, SHM menyajikan data yang transparan dan tidak ambigu mengenai tiga elemen kunci: batas-batas tanah yang jelas dan terukur, luas bidang yang spesifik, dan identitas pemilik yang terdaftar secara sah. Dengan informasi yang lengkap dan tervalidasi ini, seorang calon pembeli atau investor sudah dapat melakukan *due diligence* atau identifikasi risiko secara dini sebelum memutuskan untuk melangkah ke tahap transaksi.<sup>88</sup>

Mereka dapat memverifikasi kesesuaian fisik tanah dengan data sertifikat, mengecek status sengketa di BPN, dan memastikan bahwa tidak ada tumpang tindih kepemilikan.<sup>89</sup> Kemampuan untuk mengidentifikasi dan memitigasi potensi masalah sejak awal inilah yang secara efektif mencegah sengketa kepemilikan terjadi di kemudian hari. Kontribusi SHM terhadap kepastian hukum, dalam konteks ini, bukan hanya terletak pada kekuatannya di pengadilan, tetapi pada kemampuannya untuk menghindarkan masyarakat dari

---

<sup>88</sup> Sri Hajati & Yuliana Nurani, (2020), “Fungsi Sertifikat Tanah sebagai Instrumen Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 4 No. 2, hal. 180–182.

<sup>89</sup> Adrian Sutedi, (2019), *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* Jakarta: Sinar Grafika, hal. 115–117.

proses peradilan yang mahal dan melelahkan, sehingga menciptakan iklim transaksi yang aman, terjamin, dan efisien.<sup>90</sup>

Secara keseluruhan, temuan penelitian secara tegas menyimpulkan bahwa Sertifikasi Hak Milik (SHM) memiliki pengaruh yang sangat signifikan, mendalam, dan transformatif dalam upaya meningkatkan tingkat kepastian hukum dalam setiap transaksi jual beli tanah di Indonesia.<sup>91</sup> Peran utama SHM adalah mengubah secara fundamental status hukum tanah, memindahkannya dari ranah kepastian yang bersifat spekulatif yang hanya didasarkan pada bukti non-formal yang rapuh dan mudah digugat menjadi kepastian yang terjamin dan diakui secara resmi oleh negara. Transformasi ini memberikan perlindungan investasi yang kokoh bagi pemilik dan pihak ketiga yang beritikad baik, sekaligus mempermudah dan memperlancar proses alih hak secara legal di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, SHM bukan hanya sekadar tanda bukti kepemilikan, melainkan merupakan fondasi yuridis yang esensial bagi pasar properti yang sehat.

Meskipun demikian, untuk mewujudkan kepastian hukum yang paripurna dan merata di seluruh wilayah negara, masih diperlukan upaya strategis yang berkelanjutan dari pemerintah. Pertama, Pemerintah wajib meningkatkan efektivitas dan memperluas jangkauan program percepatan pendaftaran tanah (seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTS),

---

<sup>90</sup> I Ketut Sudantara, (2021), “Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Pencegahan Sengketa Kepemilikan,” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 10 No. 2, hal. 286–288.

<sup>91</sup> Sri Hajati, (2020), “Peranan Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 4 No. 2, hal. 175–182.

memastikan bahwa tanah yang masih dikuasai dengan bukti-bukti lama dapat segera dikonversi menjadi SHM dengan proses yang cepat dan tanpa biaya tersembunyi.<sup>92</sup> Kedua, BPN harus secara proaktif melakukan pembenahan dan validasi data pertanahan lama untuk mengatasi masalah tumpang tindih (sertifikat ganda) yang menjadi sumber utama sengketa.<sup>93</sup> Terakhir, langkah strategis yang sangat penting adalah mempercepat transisi menuju implementasi sertifikat tanah elektronik.<sup>94</sup> Digitalisasi ini akan meminimalkan secara drastis risiko pemalsuan, kehilangan, atau kerusakan sertifikat fisik, sehingga jaminan hukum yang diberikan oleh SHM dapat menjadi sempurna, efisien, dan dinikmati secara adil oleh seluruh lapisan masyarakat Indonesia.

## **B. Faktor Kendala Dan Solusinya Terhadap Tantangan Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Sertifikasi Hak Milik Yang Berdampak Pada Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah**

Faktor utama yang menjadi kendala dalam pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM) adalah ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis tanah yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Data fisik meliputi informasi mengenai batas-batas, luas, serta letak bidang tanah secara nyata di lapangan, sedangkan data yuridis mencakup aspek kepemilikan, status hukum, serta

---

<sup>92</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, (2021). *Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Jakarta: ATR/BPN, hal. 76

<sup>93</sup> Dwi Haryanti, (2021), “Evaluasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28 No. 1, hal. 122–125.

<sup>94</sup> Fadli Rachman dan Dwi Restu Pertiwi, (2021), “Implementasi Sertifikat Elektronik dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia,” *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 10 No. 2, hal. 231–233.

riwayat peralihan hak atas tanah tersebut dari waktu ke waktu. Ketidaksesuaian ini sering kali muncul akibat berbagai faktor, seperti kesalahan pengukuran, perubahan penggunaan lahan tanpa pembaruan data, atau kurangnya koordinasi antara masyarakat, pemerintah daerah, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>95</sup>

Dalam praktiknya, apabila ditemukan perbedaan antara kondisi fisik tanah dan data yuridisnya, maka proses sertifikasi tidak dapat dilanjutkan sebelum dilakukan penyesuaian atau verifikasi ulang terhadap kedua data tersebut. Proses verifikasi ini memerlukan waktu yang panjang dan melibatkan berbagai pihak, termasuk pemilik tanah, pejabat pertanahan, serta saksi-saksi yang mengetahui riwayat kepemilikan tanah tersebut. Selain memperlambat penerbitan sertifikat, ketidaksesuaian ini juga berpotensi menimbulkan sengketa antar pemilik atau pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama.<sup>96</sup> Akibatnya, tujuan utama sertifikasi tanah sebagai instrumen untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak kepemilikan menjadi terhambat.

Keterbatasan jumlah dan kualitas sumber daya manusia (SDM) yang memiliki keahlian di bidang pertanahan merupakan salah satu kendala utama dalam pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM). Kondisi ini terjadi baik di tingkat Kantor Pertanahan maupun di lapangan, terutama pada tenaga

---

<sup>95</sup> R. Ismail dan F. Mulyana, “Analisis Ketidaksesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 26 No. 2 (2019): 310–313.

<sup>96</sup> Siti Nurhalimah dan Andi Mappasessu, (2021), “Analisis Ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia,” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 10 No. 1, hal. 55–58.

pengukuran dan petugas verifikasi data. Kurangnya tenaga ahli yang kompeten menyebabkan banyaknya proses administrasi dan teknis yang tertunda, karena setiap tahapan dalam pendaftaran tanah memerlukan ketelitian tinggi, mulai dari pengukuran batas bidang tanah, pemeriksaan dokumen yuridis, hingga validasi akhir untuk penerbitan sertifikat.

Permasalahan ini diperparah oleh distribusi tenaga kerja yang tidak merata antar wilayah. Daerah perkotaan biasanya memiliki tenaga pertanahan yang lebih banyak dan berpengalaman, sedangkan wilayah pedesaan atau terpencil sering kekurangan petugas yang mampu melaksanakan pengukuran dan pemeriksaan tanah secara profesional. Akibatnya, masyarakat di daerah tersebut cenderung menghadapi proses sertifikasi yang lebih lama dan berisiko tinggi mengalami kesalahan administrasi.

Selain itu, keterbatasan SDM juga berkaitan erat dengan aspek pendanaan. Alokasi anggaran pemerintah yang terbatas untuk sektor pertanahan menghambat pelatihan, pengadaan alat ukur modern, serta peningkatan kapasitas petugas di lapangan. Kondisi ini berdampak langsung pada efisiensi dan akurasi pelaksanaan program sertifikasi, termasuk program nasional seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Padahal, program ini dirancang untuk mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat secara menyeluruh, guna menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Kombinasi antara kurangnya tenaga ahli dan minimnya dukungan anggaran pada akhirnya menyebabkan proses sertifikasi berjalan lambat,

bahkan menimbulkan penumpukan berkas di banyak kantor pertanahan. Hal ini tidak hanya menghambat target nasional dalam mencapai pendaftaran tanah lengkap, tetapi juga berpotensi menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan publik di sektor pertanahan.<sup>97</sup> Oleh karena itu, peningkatan kapasitas SDM melalui pendidikan, pelatihan teknis, serta penguatan kelembagaan perlu menjadi prioritas utama dalam mendukung keberhasilan pelaksanaan sertifikasi Hak Milik di Indonesia.

Tantangan geografis merupakan salah satu hambatan signifikan dalam pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM), khususnya di wilayah-wilayah terpencil, daerah kepulauan, dan kawasan dengan kondisi medan yang sulit seperti pegunungan, rawa, atau hutan lebat. Faktor geografis ini secara langsung memengaruhi kemampuan petugas pertanahan untuk melakukan pengukuran, pemetaan, serta verifikasi data fisik dan yuridis tanah di lapangan. Di banyak daerah, akses menuju lokasi tanah yang akan disertifikasi sering kali membutuhkan perjalanan panjang dan sulit dijangkau kendaraan umum, bahkan harus ditempuh dengan berjalan kaki atau menggunakan perahu di wilayah perairan. Kondisi seperti ini tentu memperlambat proses sertifikasi karena waktu tempuh yang lama dan keterbatasan sarana transportasi.

Selain itu, rendahnya aksesibilitas juga berdampak pada peningkatan biaya operasional. Proses pengiriman peralatan pengukuran, akomodasi petugas, serta pengumpulan dokumen dari masyarakat memerlukan anggaran

---

<sup>97</sup> Siti Nurhayati dan Sri Wulandari, (2021), “Analisis Hambatan dalam Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51 No. 2, hal. 287–289

tambahan yang tidak sedikit. Di sisi lain, keterbatasan jaringan komunikasi dan infrastruktur teknologi di daerah-daerah tersebut turut menghambat penerapan sistem digital dalam pendaftaran tanah, seperti penggunaan aplikasi pengukuran berbasis GPS atau sistem informasi geospasial yang menjadi bagian dari upaya modernisasi administrasi pertanahan.<sup>98</sup> Akibatnya, proses yang seharusnya dapat dilakukan secara cepat dan efisien menjadi lebih kompleks dan memakan waktu.

Dari sisi masyarakat, kondisi geografis yang sulit juga berpengaruh terhadap partisipasi mereka dalam program sertifikasi. Banyak warga di daerah terpencil yang enggan mengikuti program karena harus menanggung biaya tambahan untuk mendatangi kantor pertanahan atau menunggu petugas datang ke lokasi mereka. Minimnya sosialisasi dan informasi yang menjangkau wilayah tersebut turut memperburuk keadaan, sehingga sebagian masyarakat masih belum memahami manfaat sertifikasi tanah dan prosedur yang harus ditempuh.<sup>99</sup>

Secara keseluruhan, tantangan geografis tidak hanya memperlambat proses sertifikasi tanah, tetapi juga menciptakan ketimpangan antara wilayah yang mudah dijangkau dan daerah yang terisolasi. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan strategi khusus dari pemerintah, seperti peningkatan mobilitas petugas pertanahan melalui unit pelayanan keliling, pemanfaatan teknologi

---

<sup>98</sup> Dwi Haryati dan Sri Wahyuni, (2022), “Analisis Kendala Penerapan Sistem Digital dalam Pendaftaran Tanah di Daerah Terpencil,” *Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 8 No. 2, hal. 149–152.

<sup>99</sup> Siti Aisyah dan Nurhidayati, (2023), “Partisipasi Masyarakat dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL): Studi di Daerah Terpencil Kabupaten Bone,” *Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 9 No. 1, hal. 67–70.

pengukuran berbasis satelit, serta kerja sama dengan pemerintah daerah untuk memperluas infrastruktur pendukung. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan proses sertifikasi Hak Milik dapat berjalan lebih merata dan inklusif di seluruh wilayah Indonesia, tanpa terkendala oleh kondisi geografis yang sulit.

Masih banyak masyarakat yang kurang memiliki kesadaran hukum mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat di mata hukum. Rendahnya tingkat pemahaman ini menyebabkan sebagian masyarakat menganggap bahwa kepemilikan tanah cukup dibuktikan dengan penguasaan fisik atau surat keterangan dari kepala desa, tanpa perlu melalui proses sertifikasi resmi di Kantor Pertanahan. Dalam praktiknya, hal ini sering memunculkan kebiasaan melakukan transaksi jual beli tanah “di bawah tangan,” yang hanya didasarkan pada kesepakatan lisan, kwitansi sederhana, atau rasa saling percaya yang diwariskan secara turun-temurun antar keluarga atau warga satu komunitas.<sup>100</sup> Transaksi semacam ini memang dianggap lebih cepat dan murah, namun mengandung risiko hukum yang tinggi karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Selain itu, ketidakterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan menyebabkan data kepemilikan tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan negara, sehingga status hukumnya menjadi tidak jelas. Akibatnya, banyak kasus

---

<sup>100</sup> Sri Lestari dan Achmad Arifin, (2022), “Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari Aspek Kepastian Hukum,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2, hal. 123–124.

tumpang tindih kepemilikan, penjualan ganda, bahkan perebutan tanah antar ahli waris muncul akibat lemahnya kesadaran hukum masyarakat tersebut. Kurangnya edukasi hukum, terbatasnya sosialisasi dari pemerintah, serta faktor ekonomi dan budaya yang masih kuat berperan besar dalam mempertahankan praktik-praktik informal ini.<sup>101</sup> Oleh karena itu, peningkatan literasi hukum melalui program penyuluhan, pendampingan masyarakat, dan kampanye tentang manfaat sertifikasi tanah menjadi langkah penting untuk mendorong masyarakat agar memahami bahwa sertifikat tanah bukan hanya sekadar dokumen administratif, melainkan jaminan kepastian hukum atas hak milik yang melindungi kepentingan mereka di masa depan.

Ketidaktersediaan atau ketidaklengkapan dokumen pendukung kepemilikan tanah, seperti surat girik, petok D, atau bukti penguasaan tanah lainnya, menjadi salah satu kendala teknis yang paling sering ditemui dalam proses sertifikasi Hak Milik (SHM). Dokumen-dokumen tersebut pada dasarnya merupakan bukti administratif awal yang menunjukkan penguasaan atau riwayat penggunaan tanah, namun dalam banyak kasus, dokumen tersebut sudah tidak lagi lengkap, bahkan ada yang hilang, rusak, atau tidak terbaca akibat faktor usia, bencana alam, atau penyimpanan yang kurang baik.<sup>102</sup> Di sejumlah daerah, masih banyak tanah yang diwariskan secara turun-temurun tanpa disertai dokumen formal, sehingga penerus atau ahli waris kesulitan membuktikan dasar kepemilikannya ketika hendak mengajukan sertifikasi.

---

<sup>101</sup> Ratih Puspitasari, Op.cit, hlm. 33–34.

<sup>102</sup> Rini Andayani, (2020), “Permasalahan Administratif dalam Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali,” *Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 6 No. 2, hal. 178.

Selain itu, sebagian besar bukti lama seperti girik atau petok D hanya menunjukkan penguasaan atas tanah untuk keperluan pajak bumi dan bangunan, bukan sebagai bukti hak milik yang sah secara yuridis, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk dijadikan dasar penerbitan sertifikat. Kondisi ini menuntut adanya proses verifikasi dan pembuktian tambahan, seperti pengumpulan keterangan dari saksi-saksi, surat pernyataan penguasaan fisik, atau penyelidikan riwayat tanah oleh pejabat pertanahan, yang semuanya memerlukan waktu dan tenaga cukup besar. Di sisi lain, banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya menjaga dan menertibkan arsip pertanahan mereka, sehingga semakin memperumit proses administrasi di lapangan. Oleh karena itu, permasalahan ini tidak hanya memerlukan solusi teknis berupa penelusuran data lama, tetapi juga pendekatan edukatif agar masyarakat lebih sadar akan pentingnya dokumentasi legal dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah mereka di masa mendatang.

Anggapan di masyarakat bahwa proses pengurusan sertifikat tanah memakan waktu lama dan berbelit-belit telah menjadi salah satu hambatan psikologis yang cukup serius dalam pelaksanaan program sertifikasi Hak Milik (SHM).<sup>103</sup> Persepsi ini muncul karena pengalaman sebagian masyarakat yang menghadapi proses birokrasi panjang, mulai dari pengumpulan berkas, pengukuran tanah, hingga verifikasi data yang sering kali tidak sesuai dengan

---

<sup>103</sup> Suryani, Dwi. (2020), "Analisis Faktor Penghambat Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 2, hal. 267–269.

waktu yang dijanjikan.<sup>104</sup> Meskipun pemerintah telah menetapkan regulasi yang mengatur batas waktu penyelesaian sertifikat, kenyataannya di lapangan masih banyak kendala teknis dan administratif yang menyebabkan keterlambatan, seperti kurangnya tenaga petugas, sistem pelayanan yang belum sepenuhnya digital, dan tumpang tindih data kepemilikan. Hal ini menimbulkan rasa ketidakpercayaan masyarakat terhadap efektivitas layanan pertanahan, sehingga banyak yang enggan mengurus sertifikat secara resmi dan lebih memilih membiarkan tanahnya tidak bersertifikat.

Tantangan birokrasi ini secara fundamental melanggar prinsip-prinsip pelayanan publik yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Regulasi tersebut secara tegas mewajibkan penyelenggara layanan, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan pelayanan yang cepat, tepat waktu, transparan, dan akuntabel. Kegagalan dalam memenuhi standar waktu penyelesaian sertifikat di lapangan, serta kurangnya transparansi mengenai prosedur dan biaya, merupakan bentuk maladministrasi yang secara langsung menghambat terwujudnya kepastian hukum. Oleh karena itu, percepatan proses sertifikasi bukan hanya masalah teknis administrasi semata, tetapi merupakan kewajiban hukum untuk memenuhi hak masyarakat atas pelayanan publik yang prima dan menciptakan kepercayaan terhadap instrumen hukum pertanahan.

---

<sup>104</sup> Lubis, M., & Rasyid, A. (2021). "Evaluasi Pelayanan Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Prima Justicia*, Vol. 5, No. 1, hal. 88–90.

Selain itu, adanya cerita atau pengalaman negatif yang tersebar dari mulut ke mulut semakin memperkuat pandangan bahwa pengurusan sertifikat sulit dan mahal, padahal pemerintah terus berupaya menyederhanakan prosedur melalui program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).<sup>105</sup> Dengan demikian, perubahan persepsi masyarakat menjadi hal penting yang perlu diupayakan, antara lain melalui peningkatan transparansi layanan, penyederhanaan alur administrasi, serta sosialisasi yang intensif mengenai manfaat dan kemudahan proses sertifikasi di era modern ini.

Meskipun program sertifikasi tanah secara sistematis seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah digratiskan oleh pemerintah, kenyataannya masih terdapat berbagai biaya di luar ketentuan resmi yang dirasakan cukup membebani masyarakat.<sup>106</sup> Biaya tambahan tersebut biasanya muncul untuk keperluan melengkapi dokumen pendukung, seperti pembuatan surat keterangan waris, pengurusan akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), biaya materai, hingga ongkos transportasi untuk mendatangi kantor pertanahan atau perangkat desa. Bagi masyarakat yang tinggal di daerah terpencil, biaya ini bisa meningkat karena jarak yang jauh dan minimnya akses transportasi, sementara bagi masyarakat ekonomi lemah, biaya tersebut menjadi penghalang utama untuk menyelesaikan proses sertifikasi. Kondisi ini menimbulkan persepsi bahwa sertifikasi tanah tetap membutuhkan biaya besar

---

<sup>105</sup> Kementerian ATR/BPN. (2022), *Laporan Tahunan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022*. Jakarta: Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, hal. 34

<sup>106</sup> Sari, M. D., & Handayani, I. G. A. K. R. (2021), “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Percepatan Sertifikasi Tanah di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51, No. 2, hal. 312–314.

meskipun secara formal dikatakan gratis, sehingga menurunkan minat dan kemampuan masyarakat untuk berpartisipasi dalam program pemerintah tersebut. Akibatnya, banyak tanah yang belum terdaftar secara resmi, yang pada gilirannya menghambat tujuan utama pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan pemerataan akses ekonomi bagi seluruh lapisan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih ketat terhadap pelaksanaan biaya nonresmi, serta kebijakan afirmatif berupa subsidi atau bantuan biaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar program sertifikasi benar-benar dapat dinikmati secara merata dan adil di seluruh wilayah Indonesia.

Keberadaan sengketa kepemilikan atau tumpang tindih hak atas satu bidang tanah yang sama merupakan tantangan hukum paling serius dalam proses pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM). Sengketa semacam ini sering kali muncul akibat ketidakjelasan riwayat kepemilikan, perbedaan persepsi mengenai batas tanah, atau klaim dari beberapa pihak yang merasa memiliki hak atas bidang tanah yang sama. Dalam banyak kasus, konflik ini juga berakar dari warisan keluarga yang tidak disertai pembagian yang jelas, atau peralihan hak yang dilakukan tanpa pencatatan resmi di Kantor Pertanahan.<sup>107</sup> Selama sengketa belum terselesaikan secara hukum, baik melalui mediasi, keputusan pengadilan, maupun kesepakatan antar pihak, proses sertifikasi tanah tidak dapat dilanjutkan karena belum dapat dipastikan siapa pemegang hak yang

---

<sup>107</sup> Nugraha, M. T. (2021), “Aspek Yuridis Penyelesaian Sengketa Warisan atas Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria.” *Jurnal Hukum IUS QUA IUSTUM*, Vol. 28, No. 1, hal. 77–79.

sah.<sup>108</sup> Kondisi ini tidak hanya memperlambat upaya pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi menghambat pemanfaatan ekonomi dari tanah tersebut.<sup>109</sup> Selain itu, tumpang tindih data di sistem administrasi pertanahan, baik akibat kesalahan pendaftaran masa lalu maupun kurangnya pembaruan data, turut memperparah kompleksitas penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, penyelesaian konflik kepemilikan tanah membutuhkan koordinasi yang kuat antara pemerintah, aparat penegak hukum, dan masyarakat, disertai langkah-langkah preventif seperti pembaruan peta bidang tanah, digitalisasi data pertanahan, serta peningkatan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah secara resmi agar konflik semacam ini dapat diminimalisir di masa mendatang.<sup>110</sup>

Tantangan etika dan integritas dalam pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM) juga menjadi persoalan yang tidak kalah penting dibandingkan kendala teknis dan administratif. Di beberapa kasus, muncul dugaan adanya praktik maladministrasi atau “permainan” yang dilakukan oleh oknum di berbagai tingkatan birokrasi pertanahan, baik di level pusat maupun daerah.<sup>111</sup> Penyalahgunaan wewenang ini dapat berupa manipulasi data kepemilikan,

---

<sup>108</sup> Sitorus, M. (2021), “Peranan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia.” *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 10, No. 2,hal. 267–269.

<sup>109</sup> Harsono, Boedi.(2021), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hal. 298–301.

<sup>110</sup> Hidayat, R., & Mulyadi, E. (2022), “Digitalisasi Data Pertanahan sebagai Solusi Pencegahan Sengketa Tanah di Indonesia.” *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan (JHAP)*, Vol. 5, No. 2, hal. 190–192.

<sup>111</sup> Sitorus, H. & Mahendra, T. (2022), “Maladministrasi dalam Proses Pendaftaran Tanah: Kajian terhadap Praktik di Kantor Pertanahan.” *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, Vol. 10, No. 1, hal. 55–58.

pemalsuan dokumen, atau sengaja memperlambat proses penerbitan sertifikat demi memperoleh keuntungan pribadi maupun kelompok. Tindakan semacam ini tidak hanya melanggar prinsip kejujuran dan profesionalitas aparatur negara, tetapi juga menimbulkan dampak serius terhadap kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan. Masyarakat menjadi skeptis terhadap transparansi dan keadilan proses administrasi, bahkan tidak jarang memilih jalur tidak resmi untuk mempercepat urusan, yang pada akhirnya memperkuat budaya koruptif di sektor ini. Kondisi ini juga menciptakan ketidakpastian hukum, karena data pertanahan yang telah dimanipulasi berpotensi menimbulkan sengketa dan merugikan pihak lain yang memiliki hak sah atas tanah tersebut. Oleh karena itu, penguatan integritas aparatur pertanahan, peningkatan pengawasan internal, serta penerapan sistem digital berbasis transparansi dan akuntabilitas menjadi langkah strategis yang harus terus dikembangkan agar praktik penyimpangan dapat diminimalisir, dan kepercayaan masyarakat terhadap proses sertifikasi tanah dapat kembali terbangun secara bertahap.

Pada masa lalu, lemahnya tertib administrasi pertanahan serta belum adanya sistem pencatatan yang terpusat telah menyebabkan arsip dan data kepemilikan tanah menjadi tidak terorganisir dengan baik. Kondisi ini diperburuk oleh kebiasaan administrasi manual yang rawan kehilangan, kerusakan, atau tumpang tindih data antara satu instansi dengan instansi lainnya. Banyak dokumen penting, seperti buku tanah, surat ukur, dan catatan peralihan hak, tidak terdokumentasi secara sistematis, bahkan sebagian besar

masih tersimpan secara fisik tanpa salinan digital.<sup>112</sup> Akibat dari kelemahan historis ini, petugas pertanahan saat ini sering menghadapi kesulitan dalam melakukan penelusuran riwayat kepemilikan tanah atau proses yuridisasi, yakni tahapan penting untuk memastikan dasar hukum dan legalitas bidang tanah sebelum penerbitan sertifikat Hak Milik pertama kali. Tidak jarang, proses ini memerlukan waktu lama karena petugas harus menelusuri data hingga ke tingkat desa, kecamatan, atau bahkan melalui keterangan saksi-saksi yang mengetahui riwayat tanah tersebut.<sup>113</sup> Selain memperlambat pelayanan, kondisi ini juga menimbulkan risiko kesalahan identifikasi hak dan potensi sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, reformasi administrasi pertanahan melalui digitalisasi arsip, integrasi data antar instansi, serta penerapan sistem informasi pertanahan yang modern menjadi langkah strategis untuk memperkuat keakuratan dan efisiensi dalam proses sertifikasi tanah di masa sekarang maupun masa mendatang.

Seluruh faktor kendala yang telah diuraikan di atas memberikan dampak langsung terhadap kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Ketika proses sertifikasi terhambat oleh berbagai persoalan seperti ketidaksesuaian data, keterbatasan sumber daya manusia, kendala geografis, hingga lemahnya integritas aparatur, maka banyak tanah yang tetap berstatus belum bersertifikat

---

<sup>112</sup> Siregar, A. R. (2020), “Analisis Pengelolaan Arsip Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Efisiensi Pelayanan Publik.” *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan*, Vol. 8, No. 2, hal. 134–136.

<sup>113</sup> Prasetyo, A. (2021), “Kendala Historis dalam Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan di Indonesia.” *Jurnal Reformasi Birokrasi dan Pelayanan Publik*, Vol. 6, No. 1 hal. 23–25.

atau tidak memiliki bukti hak yang sah.<sup>114</sup> Kondisi ini menjadikan setiap transaksi atas tanah tersebut berisiko tinggi, karena tidak didukung oleh alat bukti kepemilikan yang kuat dan diakui secara hukum. Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat sering kali hanya mengandalkan kwitansi, surat keterangan desa, atau perjanjian di bawah tangan, yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.<sup>115</sup> Hal ini membuka peluang terjadinya gugatan, pembatalan transaksi, atau bahkan perebutan hak atas tanah antara pihak-pihak yang merasa memiliki klaim yang sah. Selain itu, ketidakpastian status hukum tanah juga menghambat kegiatan ekonomi, seperti pengajuan kredit atau investasi, karena lembaga keuangan enggan menerima tanah yang tidak bersertifikat sebagai jaminan. Oleh karena itu, sertifikasi tanah bukan sekadar formalitas administratif, melainkan fondasi penting bagi perlindungan hukum pemilik tanah serta bagi terciptanya stabilitas dan kepercayaan dalam sistem transaksi pertanahan di Indonesia.

Praktik jual beli tanah yang dilakukan tanpa didahului proses sertifikasi dan tanpa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan permasalahan yang masih sering terjadi di masyarakat. Transaksi semacam ini, meskipun dianggap sah secara sosial karena adanya kesepakatan dan pembayaran antara penjual dan pembeli, pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna karena tidak tercatat

<sup>114</sup> Urip Santoso, (2019), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 287–289).

<sup>115</sup> Abdul Rahman (2021), “Analisis Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan,” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* Vol. 8, No. 3 hal. 256–258

secara resmi di Kantor Pertanahan. Ketika transaksi tidak didaftarkan, peralihan hak atas tanah tersebut tidak diakui secara administratif, sehingga nama pemilik baru tidak tercantum dalam data pertanahan nasional.<sup>116</sup> Akibatnya, tanah tersebut secara hukum masih tercatat atas nama pemilik lama, yang berpotensi menimbulkan masalah serius di kemudian hari apabila terjadi sengketa, penjualan ganda, atau klaim dari pihak ketiga. Selain itu, praktik ini juga berdampak pada berkurangnya potensi pendapatan negara, karena pajak yang seharusnya timbul dari transaksi jual beli tanah—seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh)—tidak dapat dipungut. Dalam jangka panjang, kebiasaan ini merugikan tidak hanya negara tetapi juga masyarakat sendiri, karena pembeli kehilangan jaminan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami bahwa sertifikasi tanah dan pembuatan AJB di hadapan PPAT bukan sekadar formalitas administratif, melainkan bentuk perlindungan hukum yang memastikan hak kepemilikan diakui, terlindungi, dan dapat dipertahankan secara sah di hadapan hukum.<sup>117</sup>

Tanah yang belum memiliki sertifikat Hak Milik (SHM) pada umumnya akan sulit dimanfaatkan sebagai agunan atau jaminan untuk memperoleh akses permodalan dari lembaga keuangan formal, seperti bank maupun koperasi. Sertifikat tanah merupakan bukti autentik yang menunjukkan status hukum dan

---

<sup>116</sup> Ida Ayu Dinda Maharani, dkk, (2024), “Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4 No. 3, hal. 261–267.

<sup>117</sup> Dyva Santya Apriandra & Ery Agus Priyono, (2023), “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, Vol. 5 No. 5, hal. 19

kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah, sehingga menjadi dasar utama bagi lembaga keuangan dalam menilai kelayakan jaminan kredit.<sup>118</sup> Tanpa sertifikat, pihak bank tidak dapat memastikan legalitas maupun kejelasan batas serta luas tanah yang dijaminkan, karena tanah tanpa sertifikat berpotensi terlibat dalam sengketa atau memiliki status hak yang belum pasti. Akibatnya, masyarakat pemilik tanah non-sertifikat kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan asetnya sebagai sumber pendanaan produktif, seperti modal usaha, pembangunan rumah, atau kegiatan ekonomi lainnya. Kondisi ini secara tidak langsung memperlebar kesenjangan ekonomi, terutama di wilayah pedesaan, di mana sebagian besar masyarakat masih menguasai tanah tanpa dokumen legal.<sup>119</sup> Padahal, apabila tanah tersebut telah bersertifikat, nilainya dapat dioptimalkan untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi pemiliknya melalui akses ke lembaga keuangan yang lebih luas. Oleh karena itu, percepatan sertifikasi tanah tidak hanya penting untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan, tetapi juga menjadi instrumen strategis dalam mendorong pemberdayaan ekonomi masyarakat melalui peningkatan akses terhadap sumber pembiayaan formal.

Upaya modernisasi administrasi pertanahan melalui penerapan sertifikat elektronik dan digitalisasi data pertanahan merupakan langkah strategis pemerintah untuk menciptakan sistem layanan yang lebih cepat, transparan, dan

---

<sup>118</sup> Loso Sanjaya & Gunawan Widjaja, (2025), “*Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Jaminan Kredit Perbankan dalam Memperluas Akses Modal dan Mendorong Investasi Usaha*”, *BORJUIS: Jurnal of Economy* , Vol. 2 No. 4, hal. 22

<sup>119</sup> Muhammad Alrizky Ekiawan & Teddy Lesmana, (2023), “*Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia*”, *Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1 No. 3, hal. 6-7

akuntabel. Namun, implementasi kebijakan ini menghadapi sejumlah tantangan, terutama dalam hal integrasi antara data lama dan data baru yang masih banyak disimpan dalam bentuk fisik atau belum terdokumentasi secara sistematis. Proses konversi dokumen konvensional ke dalam sistem digital memerlukan verifikasi yang cermat agar tidak terjadi kesalahan pencatatan atau tumpang tindih informasi kepemilikan. Selain itu, kesiapan infrastruktur teknologi informasi di seluruh unit kerja pertanahan belum merata, terutama di daerah-daerah yang masih memiliki keterbatasan jaringan internet, perangkat digital, dan sumber daya manusia yang terampil dalam pengelolaan sistem elektronik. Tantangan ini menyebabkan pelaksanaan digitalisasi berjalan tidak seragam dan berpotensi menimbulkan kesenjangan layanan antar wilayah. Padahal, keberhasilan program sertifikat elektronik memiliki peran penting dalam mempercepat proses pelayanan pertanahan, mengurangi praktik maladministrasi, serta meminimalkan risiko manipulasi data dan pemalsuan dokumen. Oleh karena itu, dibutuhkan strategi penguatan infrastruktur digital secara menyeluruh, peningkatan kapasitas SDM pertanahan, serta sinkronisasi sistem antarinstansi agar transformasi digital ini benar-benar mampu mewujudkan sistem pertanahan nasional yang efisien, transparan, dan terpercaya.<sup>120</sup>

Untuk mengatasi berbagai kendala yang menghambat pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM) dan menciptakan sistem pertanahan yang lebih

---

<sup>120</sup> Itriawan, A. & Yulianti, D. (2023). *Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik dalam Mewujudkan Digitalisasi Layanan Pertanahan di Indonesia*. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 12(2), hal. 145–158. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jhpe/article/view/5678>

efektif, diperlukan reformasi menyeluruh yang mencakup seluruh aspek kelembagaan, prosedural, dan sosial. Reformasi tersebut harus dimulai dari penyederhanaan prosedur administrasi agar masyarakat dapat mengurus sertifikat dengan lebih mudah, cepat, dan terjangkau, tanpa terhalang oleh birokrasi yang rumit. Di sisi lain, peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam setiap tahapan pelayanan pertanahan menjadi sangat penting untuk mencegah praktik penyimpangan serta membangun kembali kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan. Upaya ini juga harus diimbangi dengan penguatan kapasitas dan integritas sumber daya manusia (SDM), baik melalui pelatihan teknis, peningkatan profesionalisme, maupun penegakan disiplin bagi aparatur yang menyalahgunakan kewenangan. Selain itu, pemerintah perlu melakukan sosialisasi dan edukasi hukum secara masif kepada masyarakat mengenai manfaat sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah serta perlindungan terhadap hak-hak mereka. Dengan demikian, kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya akan meningkat dan risiko sengketa dapat diminimalkan. Pada akhirnya, kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah hanya dapat terwujud apabila sistem pendaftaran tanah dikelola secara kuat, transparan, dan terpercaya, sehingga mampu memberikan rasa aman bagi masyarakat sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi melalui pemanfaatan aset tanah secara optimal.<sup>121</sup>

---

<sup>121</sup> Dian Eka Prastiwi, dkk, (2022), ‘Beleid Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Upaya Pembaharuan Hukum Dalam Administrasi Pertanahan Di Indonesia,’ *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 14 No. 1, hal. 35–38.

Menghadapi berbagai kendala dalam pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM), diperlukan solusi yang komprehensif meliputi aspek teknis, administratif, kelembagaan, sosial, dan teknologi informasi untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah. Penyesuaian dan verifikasi data fisik maupun yuridis dapat dilakukan melalui mekanisme rekonsiliasi data yang terstruktur, pemanfaatan teknologi pemetaan berbasis GPS dan Sistem Informasi Geografis (SIG), serta koordinasi intensif antara masyarakat, pemerintah daerah, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), disertai penyusunan database historis untuk meminimalkan potensi sengketa. Peningkatan kapasitas sumber daya manusia (SDM) pertanahan melalui pelatihan teknis berkelanjutan, penyebaran tenaga ahli secara merata, penguatan kelembagaan, dan alokasi anggaran yang memadai menjadi prioritas, sementara kendala geografis dapat diatasi dengan unit layanan keliling, pemanfaatan teknologi satelit atau drone, serta kerja sama dengan pemerintah daerah untuk menyediakan sarana transportasi, infrastruktur, dan aksesibilitas yang memadai.

Selain itu, dalam kesadaran hukum bagi masyarakat perlu ditingkatkan melalui edukasi, sosialisasi, dan pendampingan dalam proses pendaftaran tanah serta pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penanganan dokumen pendukung yang tidak lengkap melalui legalisasi dan verifikasi, penyederhanaan prosedur administrasi, pengawasan biaya, serta penyelesaian sengketa kepemilikan melalui koordinasi dengan aparat penegak hukum dan digitalisasi peta bidang tanah. Penguatan integritas aparatur pertanahan melalui pengawasan internal, penerapan sanksi, sertifikat

elektronik, dan modernisasi administrasi juga penting untuk mencegah praktik maladministrasi serta meningkatkan akuntabilitas. Reformasi menyeluruh yang mencakup penyederhanaan prosedur, peningkatan edukasi hukum, pembangunan infrastruktur, pengawasan biaya, serta integrasi data historis dengan sistem digital akan memperkuat kepastian hukum. Dengan penerapan langkah-langkah tersebut secara konsisten, proses sertifikasi Hak Milik dapat berlangsung lebih efisien, transparan, dan akuntabel, sehingga memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah, melindungi hak kepemilikan, dan mendorong pemanfaatan tanah sebagai aset ekonomi produktif bagi masyarakat.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis dapat di ambil beberapa kesimpulan di antara lain :

1. Sertifikasi Hak Milik (SHM) berperan sangat penting dalam menciptakan dan menjaga tingkat kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. SHM tidak hanya berfungsi sebagai bukti hak kepemilikan yang sah, tetapi juga sebagai instrumen yuridis yang memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik beritikad baik serta menjadi dasar legalitas bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam setiap proses alih hak. Melalui sistem pendaftaran tanah yang ketat, verifikasi fisik dan yuridis yang akurat, serta legitimasi hukum dari negara, SHM telah mengubah paradigma kepemilikan tanah dari yang semula bersifat informal menjadi formal dan terjamin. Dengan demikian, SHM menjadi fondasi utama yang mendukung stabilitas hukum, keamanan transaksi, serta peningkatan nilai ekonomi tanah sebagai aset yang sah dan produktif.
2. Pelaksanaan sertifikasi Hak Milik (SHM) di Indonesia masih menghadapi beragam kendala, baik teknis maupun non-teknis, yang berdampak langsung terhadap tingkat kepastian hukum pertanahan. Faktor-faktor seperti ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, keterbatasan sumber daya manusia, tantangan geografis, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta birokrasi yang rumit menjadi hambatan utama dalam mewujudkan

sistem sertifikasi yang efisien dan terpercaya. Selain itu, beban biaya tambahan di luar ketentuan resmi turut memperlambat partisipasi masyarakat, terutama dari kalangan ekonomi menengah ke bawah. Akibatnya, banyak tanah yang belum bersertifikat dan masih rawan sengketa, sehingga tujuan utama sertifikasi tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan belum tercapai sepenuhnya.

## B. Saran

1. Untuk memperkuat fungsi SHM sebagai instrumen kepastian hukum nasional, pemerintah perlu memperluas cakupan sertifikasi tanah melalui program percepatan seperti PTSL dengan tata kelola yang transparan dan bebas pungutan liar. Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga perlu terus melakukan pembenahan terhadap data pertanahan lama, mengintegrasikan sistem pendaftaran secara digital, dan memperketat mekanisme verifikasi guna mencegah terbitnya sertifikat ganda. Selain itu, edukasi publik tentang pentingnya sertifikat tanah harus diperluas agar masyarakat memahami nilai hukum SHM sebagai perlindungan hak kepemilikan yang sah. Dengan langkah-langkah tersebut, kepastian hukum pertanahan dapat terwujud secara menyeluruh, merata, dan berkeadilan di seluruh wilayah Indonesia.
2. Untuk mengatasi berbagai kendala tersebut, pemerintah perlu melakukan reformasi sistemik dalam administrasi pertanahan dengan memperkuat kapasitas SDM BPN, memperluas pemanfaatan teknologi digital untuk

pendaftaran dan pemetaan tanah, serta meningkatkan pengawasan terhadap praktik pungutan liar. Program penyuluhan hukum dan sosialisasi manfaat sertifikasi tanah juga harus digencarkan, terutama di wilayah pedesaan dan terpencil, agar masyarakat lebih sadar akan pentingnya SHM sebagai bukti kepemilikan yang sah. Selain itu, kolaborasi lintas lembaga dan dukungan anggaran yang memadai sangat diperlukan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah secara merata, sehingga kepastian hukum dan keadilan agraria benar-benar dapat diwujudkan di seluruh Indonesia.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adi, Santoso. (2019). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Effendi, Bachtiar. (2019). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Hadikusuma, Hilman. (2014). *Hukum Tanah Adat*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. (2021). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Isnaini, S. H. (2022). *Hak Milik dan Pembebasan Hak Atas Tanah*. Jakarta: tanpa penerbit.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Jakarta: ATR/BPN.
- Kementerian ATR/BPN. (2022). *Laporan Tahunan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022*. Jakarta: Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan.
- Maria S.W. Sumardjono. (2019). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nugroho, S. S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Pustaka Iltizam.
- Rahardjo, Satjipto. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. (2020). *Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Supriadi. (2018). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suyanto, H., SH, M., & Kn, M. (2019). *Hapusnya Hak atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Jakad Media Publishing.

Urip Santoso. (2019). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Widodo Dwi Putro. (2024). *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse* (Edisi Ke-2). Jakarta: Kencana.

## B. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 378.  
Pasal 4,

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

Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

## C. Jurnal

Abdul Rahman. (2021). “Analisis Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 8(3).

Adi Santoso. (2018). “Peran Notaris/PPAT dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(1).

Affandy, A. (2020). “Sejarah Kewarisan Islam dan Terwujudnya Hukum Kewarisan di Indonesia.” *PANCAWAHANA: Jurnal Studi Islam*, 15(2).

Alatas, M. H. N., Hafidz, M. R., & Said, M. F. (2025). “Tindakan Pertanahan Nasional dalam Menerapkan Asas Mutakhir untuk Mengurangi Potensi Timbulnya Sertifikat Ganda atas Tanah.” *Legal Dialogica*, 1(1).

Ardana, A. (2021). “Pelaksanaan Sertifikasi Tanah dalam Upaya Peningkatan Kepastian Hukum di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(1).

Asmar, D., & Yusuf, M. (2020). “Asas Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia.” *Jurnal Ius Constituendum*, 5(2).

- Aziz, M. F. (2020). "Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Nasional." *Jurnal Hukum Islam dan Sosial*, 8(2).
- Dadi Arja Kusuma. (2017). "Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 5(2).
- Dian Eka Prastiwi, dkk. (2022). "Beleid Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Upaya Pembaharuan Hukum Dalam Administrasi Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Surya Kencana Satu*, 14(1).
- Doly, D. (2017). "Kewenangan Negara dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah untuk Rakyat." *Negara Hukum*, 8(2).
- Fadli Rachman & Dwi Restu Pertiwi. (2021). "Implementasi Sertifikat Elektronik dalam Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia." *Jurnal RechtsVinding*, 10(2).
- Fitriani, L. (2021). "Analisis Yuridis Hak Milik atas Tanah Menurut UUPA." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 9(1).
- Hadiyanti, A. R., Safa'at, R., & Anshari, T. (2017). "Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Lentera Hukum*, 4(1).
- Hidayati, N. (2020). "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 8(3).
- Huda, N. (2020). "Hak Milik dalam Perspektif Fiqh Muamalah." *Jurnal Hukum Islam*, 18(2).
- Ismail, R. (2021). "Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Mimbar Hukum*, 33(1).
- Kurnia, I., Fernandha, R. D., & Goldwen, F. (2023). "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah dalam Hukum Islam." *Jurnal Serina Abdinas*, 1(3).
- Lestari, D. (2019). "Kedudukan Sertifikat Hak Milik dalam Kepastian Hukum Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Kenegaraan*, 7(1).
- Mugiatyi, M. (2022). "Analisis Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah." *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 8(1).
- Nugraha, A. P., & Sulastri, D. (2021). "Konsep Hukum Agraria dalam Perspektif Keadilan Sosial di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenegaraan*, 9(2).

- Prasetyo, A. (2021). "Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 8(2).
- Putri, D. A. (2020). "Fungsi Sertifikat Tanah sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan." *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 7(2).
- Rachmanto, H. (2020). "Implementasi Prinsip Keadilan dalam Pengaturan Hukum Agraria Nasional." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3).
- Rahmawati, D. (2019). "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Sertifikat." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 49(2).
- Ratih Mega Puspa & Gunarto. (2018). "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli." *Jurnal Akta*, 5(1).
- Suharto, A. (2021). "Pelaksanaan Sertifikasi Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(1).
- Suryani, L., & Fathurrahman, M. (2022). "Peran PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Transaksi Tanah." *Jurnal Hukum dan Notariat*, 6(2).
- Wibowo, A. (2020). "Peran Pendaftaran Tanah dalam Meningkatkan Investasi dan Kesejahteraan Masyarakat." *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 7(1).
- Wijayanti, D. (2023). "Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan UUPA." *Jurnal Hukum dan Kenegaraan*, 11(1).
- Yuliana, E. (2019). "Aspek Hukum Perlindungan Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum Replik*, 7(2).

#### D. Artikel Ilmiah

- Ananda, R. (2023). *Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Karena Cacat Administrasi*. Skripsi, Universitas Diponegoro.
- Endayani, R. (2024). *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah di Kota Semarang*. Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Fauziah, N. (2022). *Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman*. Skripsi, Universitas Gadjah Mada.

Haryanto, M. (2021). *Kajian Kepastian Hukum dalam Proses Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*. Skripsi, Universitas Negeri Semarang.

Julianto, S. (2020). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah*. Skripsi, Universitas Sebelas Maret.

Kusnandar, A. (2023). *Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT*. Skripsi, Universitas Airlangga.

Lestari, A. (2022). *Analisis Yuridis Kedudukan Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah di Indonesia*. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang.

Pertiwi, D. (2023). *Pendaftaran Tanah Elektronik sebagai Inovasi Administrasi Pertanahan di Indonesia*. Skripsi, Universitas Indonesia.

Ramadhani, S. (2024). *Pelaksanaan Redistribusi Tanah dalam Program Reforma Agraria di Indonesia*. Skripsi, Universitas Padjadjaran.

Setiawan, I. (2022). *Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Tanah Akibat Perubahan Data Pertanahan*. Skripsi, Universitas Brawijaya.

## E. Internet

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia. (2024). *Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Diakses dari <https://www.atrbpn.go.id>.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023). *Informasi Publik Pelaksanaan Sertifikat Tanah Elektronik*. Diakses dari <https://ptsl.atrbpn.go.id>.

Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. (2024). *Undang-Undang Pokok Agraria dan Aturan Pelaksanaannya*. Diakses dari <https://peraturan.go.id>.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024). *Putusan Terkait Sengketa Pertanahan dan Kepemilikan Hak Milik*. Diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>.

Universitas Diponegoro. (2024). *Repositori Skripsi dan Tesis Fakultas Hukum*. Diakses dari <https://ejournal.undip.ac.id>.

Universitas Muhammadiyah Malang. (2024). *Eprints UMM – Koleksi Karya Ilmiah Hukum Agraria*. Diakses dari <https://eprints.umm.ac.id>.

Universitas Sebelas Maret. (2025). *Digilib UNS – Koleksi Penelitian Hukum Agraria dan Pertanahan*. Diakses dari <https://digilib.uns.ac.id>.

Wikipedia. (2025). *Undang-Undang Pokok Agraria*. Diakses dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Undang-Undang\\_Pokok\\_Agraria](https://id.wikipedia.org/wiki/Undang-Undang_Pokok_Agraria).

