

KAJIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH DALAM HUBUNGANNYA DENGAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

Jesaya Andrean Perangin-Angin¹ Isye J. Melo² Janeman J. Lanawaang³

Program Studi Ilmu Hukum FISH UNIMA

Correspondence		
Email: yolandatarigan87@gmail.com ¹ , isyemelo@unima.ac.id ² , yannylanawaang@unima.ac.id ³	No. Telp:	
Published 20 April 2025	Published 23 April 2025	Published 24 April 2025

ABSTRAK

Pendaftaran tanah sangat penting dalam rangka menetapkan pedoman hukum yang mengatur kepemilikan properti, terutama dalam hal perubahan hak kepemilikan. Penelitian hukum ini bertujuan untuk menganalisis peran sistem pendaftaran tanah dan pengaruhnya terhadap pengalihan hak sebagaimana yang tertuang dalam kebijakan agraria Indonesia. Kajian ini berfokus pada undang-undang dan protokol yang terkait dengan pendaftaran tanah dan proses pengalihan hak, dengan menekankan peran penting Badan Pertanahan Nasional, notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mengesahkan transaksi tanah. Melalui kerangka normatif dan analisis hukum dan peraturan terkait, penelitian ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bertindak sebagai tindakan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi. Jika dilakukan dengan benar sesuai prosedur yang ditentukan, pendaftaran dapat sangat mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa dan memperkuat hak atas tanah dalam kerangka hukum saat ini. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya untuk meningkatkan efisiensi sistem pendaftaran tanah dan mendorong perbaikan peraturan yang memberikan kejelasan hukum dan perlindungan yang lebih kuat bagi masyarakat.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak, Kepastian Hukum, Perlindungan Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah yang diberikan oleh Tuhan. Negara bertugas untuk mendokumentasikan tanah di seluruh Indonesia, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Tujuan dari pendokumentasian ini adalah untuk menjaga kepemilikan tanah dan mengatur hubungan hukum mengenai hak atas tanah dengan memberikan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan, terutama dalam kasus pengalihan hak atas tanah. Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia karena memiliki dua peran utama, yaitu sebagai sumber daya sosial dan sumber daya finansial. Sebagai sumber daya sosial, tanah berperan sebagai elemen yang menyatukan masyarakat Indonesia dalam konteks sosial, nasional, dan pemerintahan. Sebaliknya, sebagai aset modal, tanah berfungsi sebagai landasan investasi pembangunan, sehingga pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dioptimalkan untuk kesejahteraan masyarakat, menjamin keadilan dan pemerataan, serta menjaga keberlanjutannya.¹

Negara Indonesia yang bertanggung jawab sepenuhnya kepada rakyatnya, bertugas untuk meningkatkan kesejahteraan dan memperbaiki keadaan ekonomi warga negaranya melalui pemanfaatan sumber daya alam secara efektif. Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Berdasarkan peraturan ini, pemerintah bertanggung jawab untuk mengelola bumi, air, dan kekayaan alam dengan tujuan untuk memanfaatkan aset tersebut demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditetapkan untuk mengatur Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan definisi hukum yang jelas mengenai hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Pasal 19 ayat 1 UUPA secara jelas menyatakan, "Untuk

¹Rubaie, Achmad. *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Bayumedia Pub., 2007. Hlm. 1

menjamin kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku." Hak atas tanah adalah izin yang diberikan kepada orang perseorangan untuk memperoleh atau memanfaatkan tanah tertentu.²

Bagi masyarakat Indonesia, isu terkait tanah adalah hal yang paling utama, dan ini jelas terlihat dari tingginya jumlah kasus perdata dan pidana yang diajukan ke pengadilan, yang mayoritas berfokus pada sengketa mengenai tanah. Konflik tersebut meliputi masalah warisan, pinjaman beragunan tanah, perselisihan dalam proses pemerintahan terkait alokasi sertifikat tanah, dan berbagai kegiatan ilegal. Melihat berbagai contoh kasus mengenai tanah, dapat disimpulkan bahwa tanah merupakan faktor vital dalam kehidupan sehari-hari dan perekonomian Indonesia.³

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pedoman pengamanan hak atas tanah digariskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang membahas tentang Perlindungan Tanah dan selanjutnya diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perlindungan ini. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, "Tukar-menukar hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui transaksi-transaksi seperti penjualan, jual beli, hibah, penyertaan modal dalam perusahaan, dan cara-cara lain yang sah yang memberikan hak, tidak termasuk lelang, harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memenuhi syarat hukum." Pendaftaran hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berfungsi sebagai bukti yang sah atas berakhirnya hak milik dan tetap berlakunya hak atas tanah masing-masing.⁴

Proses perubahan hak kepemilikan secara formal perlu dilakukan dalam bentuk tertulis, memanfaatkan dokumen resmi yang dibuat oleh otoritas yang ditunjuk, dan kemudian diajukan di Kantor Pertanahan setempat. Tata cara ini berkaitan erat dengan tahapan pelaksanaan pemindahan hak atas tanah, karena tahapan ini sangat penting untuk menetapkan keabsahan transaksi. Akibatnya, keabsahan pemindahan hak atas tanah sangat dipengaruhi oleh syarat formal dan substantif. Dari sudut pandang formal, Undang-Undang Dasar berfungsi sebagai dokumen konkret yang memuat seperangkat asas hukum yang hanya dapat diubah melalui proses tertentu, sedangkan dari sudut pandang substantif, Undang-Undang Dasar merupakan pedoman yang mengatur pembentukan norma hukum yang komprehensif, yang mencakup hukum tertulis dan hukum adat.⁵

Bahasa Indonesia: Menurut Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran hak milik atas tanah, baik yang baru diperoleh, yang dialihkan, yang dicabut, maupun yang dibebani hak, sangat penting untuk menjamin kejelasan hukum bagi pemegang hak. Selain itu, Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa proses pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah secara berkesinambungan dan sistematis. Prosedur ini meliputi pengumpulan, pengorganisasian, pendokumentasian, penyajian, dan pengamanan informasi baik fisik maupun hukum, yang digambarkan melalui peta dan daftar bidang tanah dan satuan rumah susun. Lebih lanjut, pendaftaran tanah melibatkan penerbitan sertifikat yang berfungsi

² Maulidi, Muhammad Jeffry, M. Arba, and Kaharuddin Kaharuddin. "Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)." *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan* 5.3 (2017): 419

³ Hartono, C. F. G. *Beberapa pemikiran kearah pembaharuan hukum tanah*. Alumni, 1978.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁵ Asshiddiqie, Jimly, and Muchamad Ali Safa'at. *teori Hans Kelsen tentang hukum*. Mahkamah Konstitusi RI, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan, 2006. Hlm 101

sebagai tanda bukti kepemilikan untuk bidang tanah yang sudah ada haknya dan untuk satuan rumah susun, beserta pembebanan yang berlaku.⁶

Metode penyampaian hak kepemilikan atas tanah dapat terjadi melalui beberapa pendekatan, termasuk menjual, memperdagangkan, menghibahkan, menawar, mewarisi, menggabungkan, atau memanfaatkan cara-cara pengalihan hak lainnya. Hak penguasaan tanah merupakan seperangkat hak khusus yang berkaitan dengan jenis tanah tertentu yang memberikan kendali penuh kepada pemiliknya. Hak milik ini memegang peranan penting bagi individu dalam menjalani kehidupan di dalam masyarakat. Semakin tinggi nilai yang dikaitkan dengan hak kepemilikan suatu aset, semakin besar penilaian yang diberikan pada aset tersebut.⁷

Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang tertentu dan pihak yang lain berjanji untuk membayar sejumlah pembayaran sejumlah uang tertentu. Perjanjian ini mengandung dua unsur hukum yang fundamental, yaitu hukum tentang barang dan hukum tentang kewajiban. Dalam konteks jual beli ini, satu pihak berhak meminta dan menerima suatu barang dari pihak lain. Mengenai kewajiban, jual beli termasuk dalam sejenis kontrak yang mengharuskan pembeli memberi ganti rugi kepada penjual, dan pada saat yang sama mengharuskan penjual menyerahkan produk kepada pembeli. Pembeli berhak menerima barang tersebut, dengan syarat telah memenuhi kewajibannya.⁸

Akta PPAT menandakan bahwa pembeli memegang hak tersebut. Keterlibatan pihak luar biasanya tidak dipengaruhi oleh perubahan hak, yang menunjukkan bahwa pencatatan peralihan hak hanya meningkatkan kedudukan pembeli ketika berinteraksi dengan pihak luar yang mungkin berminat, dan tidak bertindak sebagai syarat yang diperlukan untuk pengalihan hak yang relevan bagi mereka.⁹

Bahasa Indonesia: Pada tanggal 28 Februari 2024, Pengadilan Negeri Indramayu telah memberikan putusannya dalam perkara nomor 5669/Pdt. G/2023/PA. IM, yang membahas perubahan hak-hak yang berkaitan dengan tanah warisan. Putusan tersebut menyatakan bahwa Ibu Temi Binti Samin meninggal dunia karena sakit pada tanggal 2 Maret 2011 di Desa Arahon Lor, Kecamatan Arahon, Kabupaten Indramayu. Pengadilan memutuskan bahwa ahli waris almarhumah Ibu Kastiri Binti Samin adalah Ibu Sanimpem Binti Samin, yang merupakan kakak kandung Penggugat I, dan Ibu Wasri Binti Samin, yang merupakan kakak kandung Tergugat. Telah ditetapkan bahwa ahli waris yang dibagikan dari Ny. Temi Binti Samin kepada para ahli warisnya mengenai barang yang disengketakan (Objek Sengketa I) adalah sebesar 6/18, yang dibagi sama rata antara kedua bersaudara tersebut, Ibu Sanimpem Binti Samin memperoleh nilai 3 dari 18, dan Ibu Wasri Binti Samin juga memperoleh nilai 3 dari 18.

Selain itu, putusan tersebut menegaskan bahwa pengalihan hak atas tanah atas nama Tergugat dari harta warisan almarhum Ibu Temi Binti Samin (Objek Sengketa I) dianggap batal demi hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum apa pun. Penetapan ini berkaitan dengan akta hibah yang diidentifikasi sebagai 606/Lbn, 2013/IX/1995, tertanggal 4 September 1995, yang telah dikonfirmasi oleh Tergugat II. Properti yang dimaksud adalah sebidang sawah yang diidentifikasi sebagai Kavling 34, Kelas S III, C Nomor 2626, yang pada mulanya terdaftar atas nama Temi, seluas sekitar 3.240 meter persegi, terletak di Blok

⁶ Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁷Murni, Christiana Sri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6.2 (2020): 130-145.

⁸ Sarkawi, (2014). Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Garahja Ilmu, Yogyakarta, hal. 1

⁹ Opcit. Hlm 211

Pengkol/Cangkring, Desa Arahon Kidul, Kecamatan Arahon, Kabupaten Indramayu. Pengadilan telah mengamanatkan Tergugat untuk membagikan warisan kepada Penggugat sesuai dengan bagian yang ditentukan. Jika warisan yang dimaksud tidak dapat dibagi secara fisik, maka akan dijual secara lelang oleh Kantor Lelang Negara. Selanjutnya, Tergugat telah diperintahkan untuk membayar denda sebesar Rp. 200.000,00 per hari jika mereka gagal mematuhi persyaratan putusan tersebut. Pengadilan juga membatalkan kendali apa pun yang dimiliki Tergugat atas warisan almarhum Ny. Temi Binti Samin yang terkait dengan objek yang disengketakan, dengan menyatakannya sebagai tindakan melawan hukum.

Tergugat, bersama dengan siapa pun yang mungkin telah menerima hak melalui mereka, diharuskan untuk mengembalikan aset warisan milik almarhum Ny. Temi Binti Samin kepada ahli waris yang sah secara penuh. Terakhir, Tergugat Konvensional/Penggugat Rekonvensional diperintahkan untuk menanggung biaya pengadilan sebesar Rp. 2.620.000,00.

Kepemilikan tanah sering kali diakui terutama berdasarkan durasi tempat tinggal seseorang, penggunaan, dan penggarapan properti, yang membuat mereka percaya bahwa mereka memiliki hak kepemilikan. Masalah ini sangat umum terjadi di wilayah berkembang, di mana tanah masih relatif terjangkau dan urbanisasi sedang meningkat. Kawasan yang dulunya sepi kini mulai dipadati penduduk, dengan munculnya perumahan, bisnis, dan perkebunan baru. Namun, pembangunan yang pesat membawa tantangan tersendiri, termasuk harga tanah yang melambung tinggi, permintaan perumahan yang meningkat, dan kebutuhan akan ruang industri dan ritel. Lokasi yang dulunya kurang strategis dapat dengan cepat berubah menjadi kawasan yang prima dan ramai, menyebabkan harga sewa rumah dan toko melambung tinggi dan sulit dikelola.

Dalam situasi ini, pengakuan kepemilikan tanah sangat penting, terutama bagi pemilik yang ingin menyerahkan hak kepemilikannya melalui metode seperti penjualan, barter, pemberian hibah, wasiat, atau warisan. Status kepemilikan tanah perlu didefinisikan secara eksplisit dan mematuhi peraturan terkait untuk memfasilitasi transaksi yang lancar dan kepemilikan yang sah.¹⁰

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif hukum, dengan fokus pada identifikasi standar hukum, aturan legislatif, dan doktrin pengadilan yang relevan. Penelitian ini berusaha untuk mengevaluasi prasyarat hukum yang digambarkan dalam kerangka teoritis, termasuk yang ditemukan dalam undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan, serta penerapannya dalam masyarakat. Tujuan penelitian normatif adalah untuk mengeksplorasi dan mengklarifikasi peraturan hukum terkini untuk mengatasi masalah hukum yang sedang dipertimbangkan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran tanah ketika terjadi peralihan hak milik atas tanah?
2. Apa akibat hukum jika peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak terdaftar?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan pendaftaran tanah ketika terjadi peralihan hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jika peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak didaftarkan

¹⁰ <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>. Diakses pada 3 februari 2025

Sumber Hukum

Sumber hukum fundamental berfungsi sebagai landasan bagi asas-asas hukum. penting yang memiliki kewenangan hukum yang diakui, meliputi undang-undang, peraturan, dan catatan resmi yang menguraikan pedoman hukum yang berkaitan dengan peninjauan Undang-Undang. Pendaftaran Tanah berkaitan dengan pengalihan hak kepemilikan properti. Sumber hukum sekunder berfungsi sebagai bahan pelengkap yang terkait dengan teks hukum primer, membantu dalam memahami dan memeriksa dokumen hukum primer. Sumber hukum sekunder yang diteliti dalam penelitian ini meliputi buku teks, artikel ilmiah, jurnal hukum, temuan studi, esai, dan referensi hukum yang terkait dengan penilaian Undang-Undang Pendaftaran Tanah tentang pengalihan hak kepemilikan tanah.

Analisis Bahan Hukum

Analisis Bahan Hukum mencakup teknik yang digunakan untuk menyelidiki, menilai, dan menjelaskan dokumen hukum yang ada untuk memahami penerapan hukum pada masalah atau kasus tertentu. Selama proses analisis bahan hukum, sarjana atau pengacara akan menemukan, membandingkan, dan mengevaluasi berbagai sumber hukum yang relevan, yang dapat mencakup undang-undang dan peraturan, doktrin hukum, putusan pengadilan, atau informasi hal-hal lain yang relevan mengenai topik yang sedang diselidiki.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**A. *Pengaturan Pendaftaran Tanah Ketika Terjadi Peralihan Hak Milik Atas Tanah***

Pendaftaran tanah, yang disebut *Recht Kadaster*, dibentuk untuk memperjelas masalah hukum dan menentukan kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tujuan utamanya adalah "menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan pemilik tanah, pemilik rumah susun, dan pemegang hak atas tanah lainnya sehingga mereka dapat secara efektif menegaskan status kepemilikan mereka." Kepastian hukum mengenai sebidang tanah tertentu meliputi batas-batas dan ukurannya. Kepastian ini berkaitan dengan pemegang hak, yang bertindak atas nama pemilik, dan juga dengan kategorisasi hak-hak atas tanah. Sangat penting bahwa informasi fisik dan hukum mudah terlihat. Akibatnya, setiap aspek fisik dan hukum dari sebidang tanah yang dianggap penting untuk dokumentasi akan dicatat, bahkan jika beberapa rincian tidak ada atau jika ada perselisihan dari pihak lain tentang dokumentasi tersebut. Dengan demikian, semua data fisik dan hukum terkait tanah, beserta sengketa yang terjadi terkait data tersebut, akan tercatat secara formal. Pengaturan mengenai pengalihan Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat dialihkan atau diserahkan kepada orang lain. Ketentuan khusus mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang asas-asas dasar Hukum Agraria atau yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹¹

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk menjamin bahwa orang dan badan hukum yang memiliki hak atas tanah memiliki kepastian hukum atas haknya. Setelah pendaftaran dan penerbitan sertifikat selesai, mereka yang memiliki hak atas tanah menerima konfirmasi resmi kepemilikannya. Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah.¹²

¹¹ *Ibid.* Hlm 135

¹² Urip Santoso. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet II, (Jakarta: Prenada Media Group. 2010

Sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah menegaskan fungsinya yang sangat penting. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, Pasal 1 ayat (1) menguraikan bahwa pendaftaran tanah merupakan serangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berulang-ulang, dan berkesinambungan. Tata cara ini meliputi pengumpulan, penataan, pendokumentasian, dan penyajian keterangan baik fisik maupun hukum, yang ditampilkan melalui peta dan daftar. Hal ini berkaitan dengan bidang tanah perorangan dan satuan rumah susun, yang meliputi penerbitan dokumen yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah yang dimohon dan hak milik atas satuan rumah susun, termasuk hak-hak terkait yang bersifat khusus.¹³

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatur proses pendaftaran tanah, dengan Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk mengawasi pelaksanaannya. Untuk membantu memenuhi tanggung jawab ini, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria atau Kepala BPN. Berikut ini adalah beberapa landasan hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia:

- 1) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang hukum pokok agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peran pejabat pembuat akta tanah.
- 4) Undang-undang pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menjelaskan tata cara pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.¹⁴

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan suatu pendekatan formal untuk mendokumentasikan kepemilikan tanah, yang dilaksanakan melalui suatu inisiatif pemerintah yang diawasi oleh suatu Panitia Ajudikasi yang ditunjuk oleh pimpinan Badan Pertanahan Nasional. Proses ini menggunakan teknik sporadis, yang dimulai dengan permohonan dari seseorang yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Pendaftaran tanah secara sporadis merupakan tahapan krusial untuk mendaftarkan satu atau beberapa bidang tanah dalam suatu wilayah atau bagian tertentu dari suatu desa atau kecamatan, yang dapat dilakukan secara individu atau kolektif, dengan mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hak milik atas tanah dapat diklasifikasikan sebagai hak milik pribadi atau hak yang diberikan kepada badan hukum.¹⁵

Hak atas tanah pribadi berkaitan dengan kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia. Ketika hendak memperoleh hak atas tanah, pemohon diharuskan untuk menyerahkan dokumen-dokumen berikut:

- 1) Formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau wakilnya yang sah, disertai dengan meterai yang diperlukan.
- 2) Surat kuasa jika ada kuasa yang ditunjuk.
- 3) Fotokopi kartu tanda penduduk pemohon dan kuasanya, jika ada, yang harus dilegalisasi oleh petugas loket bersama dengan dokumen asli.
- 4) Dokumen asli yang membuktikan kepemilikan tanah atau dasar hukum yang mendukungnya.

¹³ Parlindungan, A. P. *Pendaftaran tanah di Indonesia: (berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Mandar Maju. 1999. Hlm. 70

¹⁴ <http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/prosespendaftaran-tanah-di-indonesia.html>, sabtu 7 juni 2014.

¹⁵ *Ibid*

- 5) Dokumen otentik yang membuktikan adanya pengalihan hak dan transaksi keuangan yang berkaitan dengan properti dan real estat yang diperoleh melalui badan pemerintah.
- 6) Salinan surat keterangan pendaftaran Surat Pemberitahuan Pajak (SPPT) disertai dengan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Pajak (SBB), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta bukti pembayaran biaya pendaftaran yang timbul selama jangka waktu pendaftaran hak.
- 7) Kemudian, melampirkan bukti pembayaran Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPH).

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pemilik tanah, penghuni rumah susun, dan penerima hak lainnya, sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan hak-hak kepemilikannya.
- b) Memberikan informasi penting kepada semua pihak yang terkait, termasuk instansi pemerintah, untuk membantu dalam mengakses data yang diperlukan dalam proses hukum mengenai tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.

Menjunjung tinggi keteraturan dalam pengelolaan tanah.¹⁶

Pendaftaran tanah didasarkan pada dua konsep dasar:

- a. Konsep Spesialisasi, yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Asas ini meliputi unsur teknis yang terkait dengan pengukuran, pemetaan, dan pendokumentasian pengalihan hak.
- b. Asas Pasar Terbuka (atau Publisitas) memberikan informasi yuridis tentang subjek hak, termasuk rincian tentang kepemilikan tanah, sifat hak tersebut, dan proses yang terlibat dalam setiap pengalihan atau pembebanan.¹⁷

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat terkait kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah. Ketika sebidang tanah didaftarkan, dokumen resmi, yang dikenal sebagai sertifikat, diterbitkan untuk menandakan hak-hak ini. Proses ini didasarkan pada dua prinsip hukum mendasar:

- i. Asas Kejujuran: Asas ini menyatakan bahwa siapa saja yang memperoleh hak dengan niat yang sungguh-sungguh, maka kedudukannya sebagai pemilik hak yang sah akan tetap sama, sebagaimana diakui oleh hukum. Tujuannya adalah untuk melindungi mereka yang bertindak dengan itikad baik.
- ii. Asas *Nemo Plus Juris*: Diartikan sebagai “tidak ada individu yang dapat memberikan hak lebih dari yang dimilikinya,” asas ini memastikan bahwa pemegang hak tetap memiliki kewenangan untuk menuntut kembali hak terdaftar mereka, bahkan jika hak tersebut telah dikaitkan dengan nama orang lain.¹⁸

Pengalihan hak atas tanah melibatkan pengalihan kepemilikan secara formal dari pemegang sebelumnya kepada pemilik baru sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ada dua pendekatan utama untuk pengalihan ini: penugasan dan pemindahan. Pengalihan mengacu pada proses di mana hak atas tanah diwariskan atau diwariskan tanpa tindakan hukum formal dari pemilik saat ini. Sebaliknya, penugasan memerlukan transaksi hukum yang dimulai oleh pemilik, seperti perjanjian transaksi dan akuisisi, untuk mematuhi peraturan dan pedoman yang relevan.¹⁹

¹⁶ Murad, R. *Administrasi pertanahan: pelaksanaan hukum pertanahan dalam praktek*. CV Mandar Maju, Bandung. 2013. Hlm 4

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Sutedi, A. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta. 2006. Hlm. 117

¹⁹ Ayuniska, S. Analisis hukum tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanpa di hadapan pejabat pembuat akta tanah. *Jurnal ilmu hukum toposantaro*, 1(1). 2024. Hlm. 65

Pengalihan hak atas tanah melibatkan proses penyerahan kepemilikan properti dari satu individu atau organisasi ke individu atau organisasi lain.²⁰

Kepemilikan tanah dapat diwariskan kepada orang lain melalui proses hukum formal, dan hak kepemilikan ini juga dapat bergeser karena situasi hukum tertentu. Misalnya, ketika seseorang meninggal dunia, harta warisan mereka biasanya diwariskan kepada keturunannya. Perubahan kepemilikan sebidang tanah terjadi melalui dokumen atau akta hukum tertentu. Tindakan hukum mengacu pada setiap kegiatan yang dilakukan oleh orang atau badan hukum yang menghasilkan akibat hukum. Seperti yang dinyatakan oleh CST Kansil, setiap prosedur hukum yang dilakukan dengan tujuan menciptakan hak dan tanggung jawab yang ditetapkan oleh undang-undang seperti membuat surat wasiat atau mengadakan kontrak termasuk dalam kategori perbuatan hukum.²¹

Pengadilan Agama Indramayu telah mengeluarkan Putusan Nomor 5669/Pdt. G/2023/PA. IM pada tanggal 28 Februari 2024, yang mengamanatkan agar ahli waris yang sah berhak menerima hak atas tanah yang ditentukan. Dalam putusan ini, akta hibah yang sebelumnya memberikan Tergugat kewenangan untuk mengawasi tanah tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali. Pengadilan memperjelas pembagian warisan, khususnya mengenai hak-hak Ibu Sanimpem Binti Samin dan Ibu Wasri Binti Samin sebagai ahli waris yang sah., dengan masing-masing ditunjuk untuk menerima bagiannya sebagaimana ditetapkan.

Tergugat wajib menyerahkan harta warisan sesuai dengan putusan pengadilan, dan apabila pembagian tidak dapat dilaksanakan, maka tanah tersebut akan dijual melalui lelang negara. Selanjutnya, Tergugat akan dikenakan denda harian apabila tidak menaati putusan tersebut. Putusan ini menegaskan bahwa segala bentuk penguasaan harta warisan secara Suatu perbuatan yang melawan hukum dianggap melanggar hukum, dan pihak yang bersangkutan wajib mengembalikan hak waris kepada yang berhak. Pengadilan juga memerintahkan Terdakwa untuk menanggung biaya proses hukum sebagai bagian dari kewajibannya.

Kasus ini menyoroti kebutuhan penting untuk pendaftaran tanah guna mencegah sengketa dan memastikan kejelasan hukum dalam pengalihan hak atas tanah. Penting untuk diketahui bahwa jual beli melibatkan komitmen oleh satu pihak untuk menyediakan objek tertentu, sementara pihak lain berkomitmen untuk membayar sejumlah uang yang ditentukan."²²

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu transaksi dianggap selesai setelah kedua belah pihak menyetujui unsur-unsur utama penjualan dan harga yang disepakati, terlepas dari apakah barang telah dikirim atau pembayaran telah dilakukan. Selain itu, Pasal 1338, ayat (3) menguraikan aturan tentang pembeli yang beritikad baik, dengan menegaskan bahwa "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan cara yang menjunjung tinggi itikad baik." Tujuan pasal ini adalah untuk mencegah kegiatan ilegal dan membangun kerangka hukum yang dirancang untuk melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik selama transaksi. Pasal ini juga menekankan bahwa "pembeli yang beritikad baik harus menerima perlindungan hukum." Indikator itikad baik dapat diidentifikasi melalui berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya suatu transaksi hukum, seperti:

²⁰ Hartanto, A. Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah. Surabaya: *Laksbang Justitia*. 2015. Hlm. 199

²¹ CST Kansil. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, JBalai Pustaka, Jakarta. 1986. Hlm. 119.

²² Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- i. Pembeli tidak mengetahui bahwa barang yang dibelinya bukan milik penjual secara sah.
- ii. Transaksi dilakukan secara terbuka dan dihadiri oleh tokoh adat.²³

Selain itu, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menguraikan transaksi jual beli tanah sebagai suatu perjanjian di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas sebidang tanah tertentu kepada pembeli. Sebagai gantinya, pembeli setuju untuk membayar kepada penjual sejumlah uang yang didasarkan pada harga yang telah dinegosiasikan. Perlu ditegaskan bahwa semua peraturan yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dibatalkan dan saat ini tidak berlaku lagi menurut hukum.²⁴

Hukum dan masyarakat saling terkait erat, menyerupai dua sisi dari satu kesatuan, yang dirangkum dalam Frasa "*ubi societas, ibi ius*," yang diterjemahkan menjadi "di mana ada masyarakat, di situ ada hukum," menyoroti hubungan intrinsik antara hukum dan masyarakat tidak dapat berfungsi secara terpisah. Jika hukum tidak dikenal atau tidak selaras dengan lingkungan sosialnya, dan jika tidak ada pertukaran yang memadai mengenai tuntutan dan harapan masyarakat, hukum akan gagal untuk menjalankan tujuannya secara efektif. Menurut Soejono Dirdjo Siswowo, salah satu peran utama hukum dalam masyarakat adalah sebagai instrumen ketertiban dan untuk menetapkan norma-norma sosial.²⁵

Konsep hukum dan masyarakat saling terkait erat, seperti dua sisi dari entitas yang sama, yang dirangkum dalam ungkapan "*ubi societas, ibi ius*" diterjemahkan menjadi "di mana ada masyarakat, di situ ada hukum." Konsep ini menyoroti hubungan intrinsik antara hukum dan masyarakat. Agar hukum efektif, hukum harus selaras dengan konteks sosial dan dapat diakses oleh publik; jika tidak, ketika hukum tidak jelas atau terputus dari realitas masyarakat, dan komunikasi terputus, hukum kehilangan signifikansinya. memadai mengenai kebutuhan dan harapan masyarakat, hukum tidak akan mampu mencapai perannya secara efisien".²⁶ Tunai merupakan perjanjian yang sah yang melibatkan penyerahan kepemilikan tanah secara definitif kepada orang lain, disertai dengan pembayaran tanah, baik sebagian maupun seluruhnya. Kata "jelas" menunjukkan bahwa pengalihan hak terjadi secara transparan, Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dilakukan secara tertutup, transaksi hak atas tanah harus mematuhi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya untuk kasus yang tidak memiliki sertifikat, karena hal ini sangat penting. Selama pertukaran ini, baik pembeli maupun penjual diharuskan membuat dokumen pribadi yang mencatat pengalihan hak, yang kemudian harus menerima validasi dan persetujuan dari kepala desa atau camat. Selain itu, dokumen yang diperlukan untuk memverifikasi Klaim kepemilikan tanah alternatif harus diajukan ke Kantor Pertanahan untuk menjalani pendaftaran melalui pendekatan sporadis, yang memulai prosedur pendaftaran properti resmi.²⁷

Transaksi tanah yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak memiliki dokumen PPAT yang autentik—seperti transaksi yang tidak diverifikasi atau yang diidentifikasi sebagai girik—dapat menimbulkan kesulitan serius bagi pembeli.

²³ Kusuma, I. M. K. D., Seputra, P. G., & Suryani, L. P. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2). 2020. Hlm 216

²⁴ Yahya Harahap. Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung. 1986. Hlm. 176

²⁵ Eddi Wibowo, dkk. Hukum dan Kebijakan Publik, Yayasan Pembaharuan Administrasi Publik Indonesia, Yogyakarta. 2004. Hlm. 16

²⁶ Larasati, A., & Raffles, R. Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1). 2020. Hlm. 143

²⁷ Karakteristik, H. A. J. H. P. Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. *Laksbang justitia Surabaya*, Surabaya. 2014. Hlm. 180

Pertama-tama, pembeli mungkin kesulitan untuk mengonfirmasi kepemilikan sah mereka atas properti yang telah mereka peroleh. Selain itu, tanpa adanya dokumen PPAT, perolehan izin penting untuk pengalihan kepemilikan dari otoritas pertanahan terkait menjadi tidak mungkin. Terakhir, Badan Pertanahan Nasional juga akan menolak untuk mencatat pengalihan kepemilikan secara resmi.²⁸

Secara sederhana, ketika pemerintah mengakui klaim kepemilikan tanah bagi orang atau organisasi dan memberikan dokumen kepemilikan tanah, maka pemerintah memastikan perlindungan hak-hak tersebut dan mendorong penggunaan yang efektif. Sebaliknya, untuk tanah yang tidak terdaftar, pemerintah gagal memberikan jaminan hukum atau hak apa pun kepada orang atau badan yang mengelolanya.²⁹

Selain itu, transaksi pertanahan yang tidak terdaftar juga memiliki konsekuensi hukum yang signifikan. Seringkali, penjualan tanah dilakukan secara informal dan hanya dibuktikan dengan kwitansi, sehingga banyak orang yang tidak memiliki bukti kepemilikan lebih dari itu. Keadaan ini menyebabkan pengalihan hak atas tanah melalui penjualan tidak tercatat secara formal sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 dan 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Oleh karena itu, jika pendaftaran tidak dilakukan secara lengkap, dapat menimbulkan akibat hukum, antara lain tidak dapat dialihkannya hak milik atas tanah atau batalnya hak tersebut, serta tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 ayat (2), "Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan bukti hak milik yang berkekuatan hukum tetap dan menegaskan sahnya peralihan dan pembebanan hak atas tanah tersebut."³⁰

KESIMPULAN

- 1) Peraturan yang mengatur pendaftaran tanah sangat penting untuk pengalihan kepemilikan, baik melalui pewarisan maupun penjualan. Tujuan utamanya adalah untuk memberikan kejelasan hukum, melindungi hak, dan mencegah potensi sengketa. Pendaftaran tanah yang efektif sangat penting untuk menjamin bahwa pemilik baru memiliki hak yang sah dan diakui oleh sistem hukum. Kerangka kerja ini sejalan dengan persyaratan hukum di Indonesia, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan arahan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN, khususnya No. 16 Tahun 2021 dan No. 18 Tahun 2021, yang secara menyeluruh menguraikan prosedur pendaftaran tanah dan penetapan hak atas tanah.
- 2) 2). Dalam transaksi properti, pengalihan kepemilikan harus diresmikan melalui dokumen asli yang dibuat oleh pejabat yang bertanggung jawab atas akta tanah (PPAT). Dokumen resmi ini harus diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat atas nama pemilik baru. Dalam hal warisan, hak atas tanah diwariskan kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia. Ahli waris memiliki kewajiban untuk mengamankan bukti warisan dan mengajukan pendaftaran pengalihan hak agar tanah tersebut terdaftar secara resmi atas nama mereka. Kelalaian dalam mendaftarkan pengalihan kepemilikan tanah

²⁸ Perangin, E. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV Rajawali. 1992. Hlm. 29

²⁹ Setyarini, E. P. *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Doctoral dissertation, Brawijaya University). 2014. Hlm. 15

³⁰ Darwin, N. K., & Djajaputra, G. Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960. *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 5(1). 2023. Hlm. 322

dapat menimbulkan berbagai masalah hukum. Pemilik baru mungkin tidak diakui secara hukum karena tanah tersebut tetap terdaftar atas nama pemilik sebelumnya. Status tidak terdaftar ini dapat mencegah tanah tersebut dijual, diwariskan, atau digunakan sebagai jaminan, karena tidak ada catatan kepemilikan resmi. Selain itu, pihak lain dapat mengajukan klaim atas tanah tersebut karena tidak adanya bukti kepemilikan yang sah. Pemutakhiran data kepemilikan sangat penting untuk penilaian pajak tanah yang akurat dan tantangan kepemilikan tanah yang tidak terdaftar dapat dianggap tidak sah dan berisiko dicabut secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- CST Kansil. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, JBalai Pustaka, Jakarta. 1986. Hlm. 119.
- Eddi Wibowo, dkk. Hukum dan Kebijakan Publik, Yayasan Pembaharuan Administrasi Publik Indonesia, Yogyakarta. 2004. Hlm. 16
- Hartanto, A. Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah. Surabaya: Laksbang Justitia. 2015. Hlm. 199
- Karakteristik, H. A. J. H. P. Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. Laksbang justitia Surabaya, Surabaya. 2014. Hlm. 180
- Murad, R. *Administrasi pertanahan: pelaksanaan hukum pertanahan dalam praktek*. CV Mandar Maju, Bandung. 2013. Hlm 504
- Perangin, E. Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta: CV Rajawali. 1992. Hlm. 29
- Sarkawi, (2014). Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Garahja Ilmu, Yogyakarta, hal. 1
- Sutedi, A. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta. 2006. Hlm. 117
- Urip Santoso. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet II, (Jakarta: Prenada Media Group. 2010
- Yahya Harahap. Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung. 1986. Hlm. 176

Jurnal / Internet

- Asshiddiqie, Jimly, and Muchamad Ali Safa'at. *teori Hans Kelsen tentang hukum*. Mahkamah Konstitusi RI, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan, 2006. Hlm 101
- Ayuniska, S. Analisis hukum tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanpa di hadapan pejabat pembuat akta tanah. *Jurnal ilmu hukum toposantaro*, 1(1). 2024. Hlm. 65
- Budiono, H. Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak. *Majalah Renovi edisi tahun, 1*. 2004. Hlm. 80
- Darwin, N. K., & Djajaputra, G. Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960. *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 5(1). 2023. Hlm. 322
- Hartono, C. F. G. *Beberapa pemikiran kearah pembaharuan hukum tanah*. Alumni, 1978. <http://melissamanis.blogspot.com/2011/11/prosespendaftaran-tanah-di-indonesia.html>, sabtu 7 juni 2014.
- <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>. Diakses pada 3 februari 2025
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kusuma, I. M. K. D., Seputra, P. G., & Suryani, L. P. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2). 2020. Hlm 216

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Larasati, A., & Raffles, R. Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1). 2020. Hlm. 143
- Maulidi, Muhammad Jeffry, M. Arba, and Kaharuddin Kaharuddin. "Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)." *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan* 5.3 (2017): 419
- Murni, Christiana Sri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 6.2 (2020): 130-145.
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran tanah di Indonesia:(berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. Mandar Maju. 1999. Hlm. 70
- Putusan PA Indramayu Nomor 5669/ Pdt.G/2023/PA.IM
- Rubaie, Achmad. *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Bayumedia Pub., 2007. Hlm. 1
- Setyarini, E. P. *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Doctoral dissertation, Brawijaya University). 2014. Hlm. 15

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Huku Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Mengatur lebih lanjut mengenai tata cara dan prosedur pendaftaran tanah serta pembuatan akta peralihan hak.
- Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960