



SERTIFIKAT TANAH

**ADALAH BUKTI KEPEMILIKAN
HAK TERKUAT DAN TERPENUH**

Muhamad Rizki Syafaat, S.H., M.H.



eureka

media cilvora

Anggota IKAPI
No. 225/TE/2021

ISBN 978-623-151-851-1



9

786231

518811

**SERTIFIKAT TANAH ADALAH BUKTI
KEPEMILIKAN HAK TERKUAT DAN TERPENUH**

Muhamad Rizki Syafaat, S.H., M.H.



eureka
media aksara

PENERBIT CV. EUREKA MEDIA AKSARA

**SERTIFIKAT TANAH ADALAH BUKTI KEPEMILIKAN
HAK TERKUAT DAN TERPENUH**

Penulis : Muhamad Rizki Syafaat, S.H., M.H.

Editor : Moh Iqbal, S.H., M.H.

Desain Sampul: Eri Setiawan

Tata Letak : Nurlita Novia Asri

ISBN : 978-623-151-881-1

Diterbitkan oleh : **EUREKA MEDIA AKSARA,
DESEMBER 2022
ANGGOTA IKAPI JAWA TENGAH
NO. 225/JTE/2021**

Redaksi:

Jalan Banjaran, Desa Banjaran RT 20 RW 10 Kecamatan
Bojongsari Kabupaten Purbalingga
Cetakan Pertama : 2022

All right reserved

Hak Cipta dilindungi undang-undang
Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau
seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun dan dengan cara
apapun, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan
teknik perekaman lainnya tanpa seizin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan buku “SERTIFIKAT TANAH ADALAH BUKTI KEPEMILIKAN HAK TERKUAT DAN TERPENUH” dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan buku ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih pada semua pihak yang telah membantu penyusunan buku ini. Sehingga buku ini bisa hadir di hadapan pembaca.

Adapun buku ini terdiri dari delapan bab, yaitu bab 1 tentang sertifikat tanah dalam kemanfaatannya, bab 2 tentang kepemilikan tanah sebelum kemerdekaan, bab 3 tentang kepemilikan tanah setelah kemerdekaan, bab 4 tentang tujuan kepemilikan sertifikat tanah, bab 5 tentang asas pemenuhan sertifikat tanah, bab 6 tentang sertifikat tanah sebagai hak terkuat dan terpenuh, bab 7 tentang kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah berdasarkan prinsip itikad baik, dan bab 8 tentang sistem pendaftaran tanah secara elektronik.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran pembaca demi kesempurnaan buku ini kedepannya. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih, mudah-mudahan buku ini bermanfaat bagi para pembaca.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB 1 SERTIFIKAT TANAH DALAM	
KEMANFAATANNYA.....	1
A. Pengertian Sertifikat Tanah	1
B. Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	7
C. Tujuan dan Kemanfaatan Pendaftaran Tanah	11
D. Kepemilikan Sertifikat Ganda dan Ancamanya ..	19
E. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda di BPN .	26
BAB 2 KEPEMILIKAN TANAH SEBELUM	
KEMERDEKAAN	32
A. Hukum Agraria Perkembangan dan Sejarahnya di Indonesia	32
B. Masa Kepemilikan Tanah Sebelum Kemerdekaan	39
C. Penguasaan Tanah di zaman VOC di Indonesia.....	45
D. Penguasaan Tanah pada masa Herman William Daendels	47
E. Penguasaan Tanah pada masa Raffles	49
BAB 3 KEPEMILIKAN TANAH SETELAH	
KEMERDEKAAN	52
A. Kepemilikan Tanah Adat setelah Kemerdekaan	52
B. Hak Kepemilikan Tanah Adat	56
C. Eksistensi Keberadaan Tanah Adat dan Tanah Negara	60
D. Hak Menguasai Dari Negara.....	65
E. Syarat terpenuhinya Tanah Ulayat atau Tanah Adat	69

BAB 4 TUJUAN KEPEMILIKAN SERTIFIKAT	
TANAH	73
A. Sertifikat Sebagai Dasar Hukum Kepemilikan Tanah.....	73
B. Arti Pentingnya Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Terkuat Kepemilikan	77
C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	84
D. Pendaftaran Tanah secara Sistematis.....	88
E. Proses Penerbitan Sertifikat Tanah di Kantor BPN	95
BAB 5 ASAS PEMENUHAN SERTIFIKAT TANAH.....	100
A. Penerapan Asas Terjangkau dalam Pendaftaran Tanah	100
B. Terjadinya Sertifikat Tanah Cacat Hukum.....	108
C. Cara Penyelesaian Sertifikat Cacat Hukum	111
D. Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah.....	115
BAB 6 SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI HAK TERKUAT DAN TERPENUH	121
A. Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	121
B. Keabsahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Hak Terkuat dan Terpenuh	125
C. Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik atas Tanah.....	128
D. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak.....	135
BAB 7 KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PRINSIP ITIKAD BAIK.....	140
A. Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Kepemilikan Tanah	140

B. Pendaftaran Atas Kepemilikan Tanah	143
C. Kekuatan Hukum Surat Pemilikan Sementara Sebagai Alat Bukti	149
D. Proses Pendaftaran Hak atas Tanah berdasarkan Surat Tanda Pemilikan Sementara sebagai Alat Bukti Permulaan.....	151
BAB 8 SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK.....	156
A. Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik	156
B. Sertifikat Tanah Elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia	159
C. Kedudukan dan Kekuatan Hukum Sertifikat Elektronik di Indonesia	164
D. Sertifikat Tanah Elektronik suatu Keniscayaan.....	167
DAFTAR PUSTAKA.....	175
TENTANG PENULIS	189

BAB 1

SERTIFIKAT TANAH DALAM KEMANFAATANNYA

A. Pengertian Sertifikat Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).¹ Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, 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

¹ A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung, Mandar Maju, 1999), Hal. 18.

BAB

2

KEPEMILIKAN TANAH SEBELUM KEMERDEKAAN

A. Hukum Agraria Perkembangan dan Sejarahnya di Indonesia

Hukum agraria memiliki posisi yang cukup tinggi di negara Indonesia. Hal ini dikarenakan banyak sekali permasalahan di negara Indonesia yang memiliki hubungan keberadaan wilayah negara Indonesia. Hal ini juga kemudian semakin dipengaruhi oleh tata letak negara Indonesia yang merupakan negara agrarian. Hal ini kemudian menyebabkan pentingnya memperkuat hukum yang berkaitan dengan permasalahan agraria di negara Indonesia.⁴²

Rempah-rempah telah menjadikan Indonesia sebagai pusat perdagangan global sejak abad ke-15. Menjual hasil perkebunan adalah cara yang baik untuk menunjukkan bahwa Indonesia adalah negara yang berbasis pertanian. Akibatnya, banyak orang Eropa, khususnya Belanda, datang ke Indonesia dan melakukan kegiatan *komersial*. Sistem mata pencaharian pertanian dan perkebunan telah berkembang seiring dengan

⁴² Krismantoro, D. (2022). Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat. *ijd-demos*, 4(2).

BAB 3

KEPEMILIKAN TANAH SETELAH KEMERDEKAAN

A. Kepemilikan Tanah Adat setelah Kemerdekaan

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang ditetapkan dan berlaku sejak tanggal 24 September tahun 1960, merupakan peraturan pokok yang mengatur masalah keagrariaan di Indonesia. Sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia berlaku dua sistem hukum agraria, yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria perdata barat.

Demikian juga halnya dengan hak-hak atas tanah, ada hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan ada pula hak-hak atas tanah menurut hukum perdata barat. Dalam kenyataannya sebagian besar warga negara Indonesia asli menguasai tanah berdasarkan hukum adat, terutama hak milik atas tanah. Sebagaimana sifat hukum adat yang tidak tertulis, hak atas tanah menurut hukum adat inipun dalam penguasaan oleh pemegang haknya tidak didukung dengan alat bukti tertulis, tak terkecuali dengan hak milik atas tanah adat.

UUPA merupakan penjabaran langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, diberlakukan dengan tujuan untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu untuk memberikan perlindungan hukum kepada yang empunya hak milik atas tanah adat ini,

BAB 4

TUJUAN KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH

A. Sertifikat Sebagai Dasar Hukum Kepemilikan Tanah

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Tanah merupakan sumber daya yang sudah sangat diperlukan saat ini, Hal ini disebabkan meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer.

Dengan sedemikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dll yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut.⁹⁵

⁹⁵ Permana, I., Satya, G. A. D., & Sudarsana, I. K. S. (2014). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah. *Dalam Jurnal Kertha Semaya*, 2(5).

BAB

5

ASAS PEMENUHAN SERTIFIKAT TANAH

A. Penerapan Asas Terjangkau dalam Pendaftaran Tanah

Penerbitan sertifikat untuk mengurus pendaftaran tanah harus disesuaikan dengan asas sederhana dan terjangkau, dimana asas- asas tersebut mengamankan proses penerbitan sertifikat tanah berjalan dalam waktu cepat, sedangkan untuk biayanya penerbitan sertifikat tanah tidak terlalu mahal terjangkau oleh golongan orang tidak mampu.¹²¹

Tanah merupakan permukaan bumi yang merupakan tempat manusia hidup dan berkembang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.¹²² Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

¹²¹ Puspita, D. (2019). Problematika Penerapan Asas Terjangkau Dalam Pendaftaran Tanah. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2).

¹²² Rendrajaya, K. A. B. (2018). Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik. *Jurnal Kertha Patrika*, 40(1), 37-44.

BAB 6

SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI HAK TERKUAT DAN TERPENUH

A. Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah.

Bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) untuk menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah secara hukum meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun yang didasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pembahasan bahwa kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, maka dapat kesimpulan bahwa sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak

BAB

7

KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PRINSIP ITIKAD BAIK

A. Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Kepemilikan Tanah

Surat Keterangan Tanah menjadi bukti untuk menegaskan riwayat tanah yang telah dibeli, guna kepentingan proses pendaftaran tanah. Surat Keterangan Tanah merupakan bukti dasar kepemilikan atas sebidang tanah yang dikuasai oleh seseorang ataupun badan hukum, alas hak pada umumnya digunakan sebagai syarat dalam proses permohonan penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap dokumen-dokumen penguasaan atas tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tak jarang menjadi permasalahan hukum dalam masyarakat. Sebelum UUPA diterbitkan, Surat Keterangan yang ditandatangani atau diketahui oleh pejabat pada saat itu dianggap sah sedangkan setelah UUPA, hak kepemilikan tanah yang sah dibuktikan dengan sertifikat.

Selanjutnya dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari peraturan pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka

BAB

8

SISTEM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK

A. Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. Di Indonesia perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi, hal ini secara tidak langsung adalah atas permintaan dan keinginan masyarakat sendiri yang ingin segala sesuatunya menjadi lebih praktis dan efisien.

Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertipikat tanah elektronik dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria pada tanggal 12 Januari 2021, ternyata menuai pro dan kontra.

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999).
- 1990, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: CV Mandar Maju,).
- Amir, A 2008. *Analisis dampak program sertifikasi tanah terhadap akses kredit perbankan dan peningkatan pendapatan petani di Kabupaten Bekasi*. Institut Pertanian Bogor.
- Abdul Hamid Usman, 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat, Tunas Gemilang*, Palembang.
- , 2011(b), *Politik Hukum Agraria Indonesia*, Tunas Gemilang, Palembang.
- Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta.
- Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Marga/Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Propinsi Sumatera Selatan, Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Selatan*, Palembang.
- Adrian Sutedi, 2009, *Peraihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2006, *Kekuasaan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta: Cipta Jaya,).
- , 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Gafika, Cetakan Kedua.

- , 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya.
- , 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Ketujuh, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 1997).
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Kesempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Universitas Trisakti,).
- , 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta,
1970. *Undang- Undang Pokok Agraria , Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Himpunan Peraturan Hukum Agraria Indonesia. Jakarta; Djambatan
- Deininger, K., Ali, D. A. and Alemu, T 2009, 'Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Markets', *Environment for Development*, (April).
- Dianayu Permata Sari, 2015, *Pengaturan Kepemilikan Tanah "Nyurung" Di Kecamatan Kota Kayuagung Kabupaten Ogan Komering Ilir*, Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang.
- Dirman. (Trans), J.B. Wolter, *Perundang-undangan Agraria Di Seluruh Indonesia*. Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960)*. Bandung; Alumni.

- Effendi Peranginangin, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Rajawali Press,).
- Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis, Progam Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008).
- Fifik Wiryani, 2018, *Hukum Agraria (Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan)*, (Malang, Setara Press,).
- Franzs Magnis Suseno, 1987, *Etika Politik*, Jakarta; Gramedia.
- Gunawan Muhammad, 2001, *Prinsip – Prinsip Reforma Agraria Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*, Hasil Penelitian Tim Studi KPA Wilayah Kalimantan. Yogyakarta; Lapera Pustaka Utama.
- Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, 1st ed. (Surabaya: Arloka,).
- Indroharto. Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Cetakan I(Jakarta :Penerbit Pustaka Sinar Harapan.
- Kartini Muljadi, 2008 ,*Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana,.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. 2008, Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Penerbit Bandar Maju,).
- Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakanaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta:Penerbit Buku Kompas.
- Nur Adhim, Hasil Diskusi Kelas Pertanahan, Hukum Agraria Pertanahan Fakultas Hukum Undip.
- Puspasari, Sofi. 2017. *Integritas Agraria- Pertanahan Dan Tata Ruang: Menyatukan Status Tanah Dan Fungsi Ruang*. Yogyakarta: STPN Press.
- Parlindungan, A.P., 1988, *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak Atas Tanah Menurut U.U.PA*, Alumni, Bandung.
- R. Roestandi Ardiwilaga, 1960, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Bandung-Jakarta.
- , 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung; N.V. Masa Baru.
- Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta.
- Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraris : Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1973, *Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan dan Contoh - contoh*, Banrung; Alumni.
- Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2).
- Suhanan Yosua, 2010, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta.

- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia.
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia.
- Sudikno Marto Kusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke Tujuh, (Yogyakarta : Penerbit Liberty.
- Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- , 2014, *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*, 1st ed. (Jakarta: Kencana Prenadamedia,).
- . 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group
- Y. Wartaya Winangun, 2004. *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Yogyakarta; Kanisius.

Jurnal

- Awuah, K. G. B., Hammond, F. N. and Lamond, J. E. (2013) 'The cost of land title formalisation in Ghana', *Property Management*, 31(5).
- Azis, M. N. I. (2020). Diaspora Dan Pembentukan Identitas Etnis Arab Di Kota Manado. *Handep: Jurnal Sejarah dan Budaya*.
- Asgar, S., & Kartianti, S. (2021). Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Penanganan dan Perlindungan Anak yang Berhadapan dengan Hukum di Halmahera Utara. *Wajah Hukum*.
- Arliman, L. (2018). Hukum Adat Di Indonesia Dalam Pandangan Para Ahli Dan Konsep Pemberlakuannya di Indonesia. *Jurnal Selat*.

- Adnyani, N. K. S., & Purnamawati, I. G. A. (2020). Pengarusutamaan Gender Krama Istri (Warga Perempuan) dalam Hukum Adat Bali. *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*.
- Alkatiri, F. A. (2018). Akses Tanah Dan Kendala Legitimasi Eks Pengungsi Timor Timur Di Kabupaten Belu. *Jurnal Kawistara*.
- Ahmad Nashih Luthfi, 'Reforma Kelembagaan Dalam Kebijakan Reforma Agraria Era Joko Widodo-Jusuf Kalla [Institutional Reform in the Joko Widodo-Jusuf Kalla Era of Agrarian Reform Policy]', *Jurnal Bhumi*.
- Badoa, M. D., Kapantow, G. H. M. dan Ruauw, E 2018, 'Faktor-faktor penyebab alih fungsi lahan pertanian di Kecamatan Tomohon Selatan Kota Tomohon', *Agriso Sosio Ekonomi*. Manado, 14(2).
- Buntaine, M. T., Hamilton, S. E. and Millones, M 2015, 'Titling community land to prevent deforestation: An evaluation of a best-case program in Morona-Santiago, Ecuador', *Global Environmental Change*. Elsevier Ltd.
- Cheng, W. *et al.* 2019, 'How did land titling affect China's rural land rental market? Size, composition and efficiency', *Land Use Policy*. Elsevier.
- Coral, C., Bokelmann, W., Bonatti, M., Carcamo, R., & Sieber, S. (2021). Understanding institutional change mechanisms for land use: Lessons from Ecuador's history. *Land Use Policy*.
- Domeher, D. and Abdulai, R 2012, 'Land registration, credit and agricultural investment in Africa', *Agricultural Finance Review*. Liverpool.

- Dewandaru, P.A. 2020. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan nasional" Notarius.
- Djanggih, Hardianto dan Salle. 2017. Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum. *Pandecta: Research Law Journal*.
- Darusman, Y. M. (2016). Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah. *ADIL: Jurnal Hukum*.
- Dewi, Maria Seraphine Kartika. 2018. Pengaturan Kewenangan Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Dalam Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus*.
- Erfamiati, A. D., Dantes, K. F., & Ardhya, S. N. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem. *Jurnal Komunitas Yustisia*.
- (2019). Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal Cepalo*.
- Earlene, F., & Tandrajaya, J. E. (2019). Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal Cepalo*.
- Famelasari, R., & Prastiwi, J. H. (2021). Kepemimpinan Perempuan dan Tata Kelola Tambang di Bojonegoro. *JIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*.

- Fauziah, A. N., & Hermono, B. (2021). Penempatan Hak Atas Merek Sebagai Objek Jaminan Tambahan Pada Lembaga Jaminan Fidusia. *Novum: Jurnal Hukum*.
- Fitri, R. (2018). Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*.
- Faridy, F. (2019). Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris. *KEADABAN*.
- Galiani, S. and Schargrodsky, E 2010, 'Property rights for the poor: Effects of land titling', *centro de Estudios Distributivos, Laborales y Sociales*.
- Giri, M. A. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*.
- Istikomah 2013, 'Pengaruh program sertifikasi tanah terhadap akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil', *Jurnal Kawistara*.
- Justisia, V. (2018). Peran Ilmu Politik Dalam Mendukung Hak Asasi Manusia di Indonesia. *Jurnal Studi Sosial dan Politik*.
- Joseph K Eckert, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration* (Chicago Illionis: IAAO,).
- Kousar, R., Makhdum, M. S. A. and Ashfaq, M 2015, 'Impact of land ownership on the house- hold welfare in rural

Pakistan', in *2015 World Bank Conference on Land and Poverty*. Wash- ington DC.

- Koeswahyono, I., & Maharani, D. P. (2022). Rasionalisasi Pengadilan Agraria Di Indonesia Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Agraria Berkeadilan. *Arena Hukum*.
- Kassa, W. 2018, 'Land titling, local governance and investment: an empirical investigation in Tanzania', *Journal of Sustainable Develop- ment*, 11(1).
- Krismantoro, D. (2022). Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat. *ijd-demos*.
- Kemalasari, A. (2013). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Diponegoro Law Journal*.
- Karjoko, L., Rosidah, Z. N., & Handayani, I. G. A. K. R. (2019). Refleksi Paradigma Ilmu Pengetahuan Bagi Pembangunan Hukum Pengadaan Tanah. *Bestuur*.
- (2019). Disfungsi Peraturan Perundang-Undangan Tanggung Jawab Sosial Dan Lingkungan Di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*.
- Moroni, S 2018, 'Property as a Human Right and property as a special title. Rediscussing pri- vate ownership of land', *Land Use Policy*. Elsevier, 70(November 2017).
- Mardiana, Y. S., Siregar, H. and Juanda, B 2016, 'Pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai tanah dan kondisi ekonomi masyarakat di Kabupaten Sukoharjo', *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*.
- Murni, C. S. (2018). Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*.

- Marryanti, S., & Purbawa, Y. (2018). Optimization of Factors That Affect The Success of Complete Systematic Land Registration. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *JURNAL USM LAW REVIEW*.
- Meeks, R 2018, 'Property rights and water access: Evidence from land titling in Rural Peru', *World Development*. Elsevier Ltd.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *JURNAL USM LAW REVIEW*.
- Malaka, Z. (2018). Kepemilikan tanah dalam konsep hukum positif indoensia, hukum adat dan hukum islam. *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam*.
- Nugroho, H. (2018). Dimensi teologi dalam ritual sedekah bumi masyarakat Made. *Islamika Inside: Jurnal Keislaman Dan Humaniora*.
- Nurdin, R. (2018). Kedudukan qanun jinayat aceh dalam sistem hukum pidana nasional indonesia. *Jurnal Miqat*.
- Nuryanto, A. D. (2019). Problem Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang Yang Berasal Dari Predicate Crime Perbankan. *Bestuur*.
- Nurlinda, I. (2018). Perolehan tanah obyek reforma agraria (TORA) yang berasal dari kawasan hutan: permasalahan dan pengaturannya. *Veritas et Justitia*.
- Osingmahi, Nixon G. L. 2015. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Klas IA Kupang). Masalah-masalah hukum.

- Piza, C 2015, 'The Effect of a land titling programme on households' access to credit', *Journal of Development Studi*.
- Paranoto, B.I. 2020. "Upaya Hukum Penyelesaian Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta" *Media of Law Sharia*.
- Putra, M. (2017). Keberadaan Tanah Adat dan Tanah Negara Bagi Kepentingan Masyarakat. *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Putra, T. M. (2021). Analisa Yuridis Penyimpangan Penegakan Hukum Pada Konflik Lahan Di Provinsi Jawa Timur. *Arena Hukum*.
- Putra, A. H. P. K. (2022). Editorial Notes: Transformation Customers' Needs in The Aspect of Client Value in Industry 4.0. *Golden Ratio of Marketing and Applied Psychology of Business*.
- Prasetyo, A. D., Budiono, A. R., & Hadiyantina, S. (2022). Politik Hukum Perubahan Norma Perizinan dan Iklim Investasi Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Menggunakan Metode Omnibus Law. *Media Iuris*.
- Permana, I., Satya, G. A. D., & Sudarsana, I. K. S. (2014). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah. *Dalam Jurnal Kertha Semaya*.
- Puspita, D. (2019). Problematika Penerapan Asas Terjangkau Dalam Pendaftaran Tanah. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*.
- Rendrajaya, K. A. B. (2018). Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik. *Jurnal Kertha Patrika*.

- Sjaastad, E. and Cousins, B 2009, 'Formalisation of land rights in the South: An overview', *Land Use Policy*, 26(1).
- Salain, M. S. P. D., Palguna, I., & Widiatedja, I. (2022). The Regulation of the Ownership of Flats by Foreigners after the Enactment of the Job Creation Law. *Indonesia Law Review*.
- Septianingsih, S. R. (2015). Studi Tentang Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. *Ejournal Ilmu*.
- Sari, L. M., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta*.
- Salim, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal USM Law Review*.
- Santosa, I. K. D., Yuliantini, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2021). Pengaturan Asas Oportunitas Dalam Sistem Peradilan Pidana Di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*.
- Shebubakar, A. N., & Raniah, M. R. (2021). Hukum Tanah Adat/Ulayat. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*.
- Said, M. (2018). Rethinking Islamic Theology Mengagas Teologi Sosial Dalam Konteks Pluralisme Dan Multikulturalisme (Perspektif Pemikiran Teologi Fethullah Gulen). *Potret Pemikiran*.
- Simatupang, T. H. Tanggung Jawab dan Kewajiban Hak Atas Tanah Bagi Pemiliknya (Kajian Land Reform: Hukum

sebagai Sarana Melakukan Perubahan Sosial Masyarakat). *Lex Jurnalica*.

- Simarmata, M. (2018). Hukum Nasional Yang Responsif Terhadap Pengakuan dan Penggunaan Tanah Ulayat. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*.
- Tilley, L. (2021). Extractive investibility in historical colonial perspective: the emerging market and its antecedents in Indonesia. *Review of International Political Economy*.
- Utomo, S. (2021). Perjalanan Reforma Agraria Bagian Dari Amanah Konstitusi Negara. *Veritas et Justitia*.
- Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*.
- Wang, Y. *et al* 2018, 'Land titling program and farmland rental market participation in China: Evidence from pilot provinces', *Land Use Policy*. Elsevier, 74(July 2017).
- Webster, C. *et al* 2016, 'Informality, property rights, and poverty in China's "favelas"', *World Development*. Elsevier.
- Wahanisa, R., & Adiyatma, S. E. (2021). Konsepsi Asas Kelestarian Dan Keberlanjutan Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Dalam Nilai Pancasila. *Bina Hukum Lingkungan*.
- Yami, M. and Snyder, K.A 2016, 'After all, land belongs to the State: Examining the benefits of land registration for smallholders in Ethiopia', *Land Degradation and Development*.
- Zhang, L. *et al* 2020, 'Does land titling improve credit access? Quasi-experimental evidence from rural China', *Applied Economics*. Routledge.

Zaelani, M. A., Setiyawan, W. B. M., & Dona, F. (2022).
Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada
Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat.
Jurnal USM Law Review.

TENTANG PENULIS



Muhamad Rizki Syafaat, S.H., M.H.

Lahir pada tanggal 27 Oktober 1989 Kota Palu Sulawesi Tengah. Penulis menempuh pendidikan di SD Negeri 3 Luwuk (2001), SMP Negeri 2 Luwuk (2004), SMA Negeri 1 Luwuk (2007), S1 di Fakultas Hukum Universitas Tadulako (2011), S2 pascasarjana Bidang Studi Ilmu Hukum, konsentrasi Hukum Bisnis pada Universitas Islam Jakarta (2014). Dan menjadi Dosen difakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palu Tahun 2015 sampai dengan saat ini. Saat ini Penulis menjabat sebagai wakil dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni periode (2021-2025). Penulis juga pernah menjabat sebagai sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Palu (2018-2021) Penulis juga adalah seorang Advokat / Pengacara yang telah diambil sumpah pada tahun 2019 dan saat ini penulis juga mendapat jabatan sebagai sekretaris Dewan Pimpinan Daerah PERKUMPULAN PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM INDONESIA SULAWESI TENGAH (PPKHI) Tahun 2020-2025. Selain pendidikan formal penulis juga mengikuti pendidikan non formal seperti menjadi atlit taekwondo provinsi sulawesi tengah, pelatih Taekwondo sulawesi Tengah, wasit Taekwondo Provinsi Sulawesi Tengah. Dan penulis juga adalah Paskibraka tahun 2005.