

# Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap

**Mohammad Firza Rokhmansyah**

Affiliasi: Universitas Narotama Surabaya

E-mail: [firzarambu@gmail.com](mailto:firzarambu@gmail.com)

**Nynda Fatmawati Octarina**

Affiliasi: Universitas Narotama Surabaya

E-mail: [nynda\\_f@yahoo.com](mailto:nynda_f@yahoo.com)

## **Abstract**

---

*A lack of understanding of the importance of land registration for the first time that was issued, lead to a limited ownership of the land certificate of rights. Until now, the land owned by the society are largely uncertified. This study aims to know and analyze the role of the Land Deed Official in the performance of land registration, and also to analyze the importance of land registration in assigning legal theories of certainty. The research method uses empirical juridical, with a sociological juridical approach. The location of the research conducts in the National Land Agency of Kabupaten Mojokerto, using the primary and secondary types of data. The data analysis is qualitative. In the first phase of land registration, the roles of the Land Deed Official are particularly important when it comes to legal transitions of land rights, the imposition of land rights which are used as the basis for land rights registration. In the perspective of a legal certainty theory, listing land is essential in order to obtain legal certainty over land ownership. The land that has been listed will avoid any act of arbitrariness.*

**Keywords:** Registration, Land, Legal Certainty.

## **Abstrak**

---

Kurangnya pemahaman akan pentingnya pendaftaran tanah yang baru pertama kali dikeluarkan menyebabkan terbatasnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Hingga saat ini, tanah milik masyarakat sebagian besar belum bersertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peranan PPAT dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, serta menganalisis pentingnya pendaftaran tanah dalam menetapkan teori-teori kepastian hukum. Metode penelitian menggunakan yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, dengan menggunakan jenis data primer dan sekunder. Analisis data bersifat kualitatif. Dalam pendaftaran tanah tahap pertama, peran PPAT sangat penting terutama dalam hal peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah. Dalam perspektif teori kepastian hukum, pendaftaran tanah sangat penting guna memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Tanah yang telah terdaftar akan terhindar dari segala tindakan kesewenang-wenangan.

**Kata Kunci:** Pendaftaran, Tahan, Kepastian Hukum

## PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang semakin maju saat dalam berbagai bidang. Dalam bidang pembangunan sebagai tolak ukur peningkatan pertumbuhan ekonomi secara global menjadi salah satunya. Kontribusi dalam pertanahan adalah suatu faktor yang penting untuk keberlangsungan pemenuhan kebutuhan manusia baik sebagai tempat pemukiman dan juga sarana industry sehingga menjadikan tanah sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan karena tanah mempunyai nilai ekonomis dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi masyarakat itu sendiri.

Hak atas Tanah di Negara Republik Indonesia salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan masyarakat yang makin beragam dan meningkat setiap tahunnya, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.<sup>1</sup>

Realisasi dari pasal ini dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu Negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.<sup>2</sup>

Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak terkendali cenderung mengarah pada proses kepemilikan hak atas tanah itu sendiri dan lemahnya perlindungan hak masyarakat atas tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam gejolak sosial di masyarakat pada prakteknya. Permasalahan pertanahan merupakan hal yang harus ditangani untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, oleh karena itu diatur

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, ed. 3, Universitas Trisakti, Jakarta, hal 3.

<sup>2</sup> Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pentingnya sistem hukum tertulis secara formalitas untuk terselenggaranya pendaftaran tanah yang mempunyai fungsi serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, sebagai berikut:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan pemerintah. Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudia diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”

Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi:

- (1) Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah);
- (2) Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan;
- (3) Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).<sup>4</sup> Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertifikat, dan dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah

---

<sup>3</sup> Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum, Malang, Intrans Publishing, 2016, hal. 198.

<sup>4</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm 2

akan terjamin eksistensi haknya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran, yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis.

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Sementara itu, pendaftaran tanah sporadis dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Saat ini masyarakat memiliki kecenderungan bahwa kurang adanya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menerbitkan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah.<sup>5</sup> Dengan demikian masyarakat di daerah tertentu yang mempunyai kepemilikan hak atas tanah sejatinya masih belum memiliki bukti pemegang hak secara yuridis, yakni dalam hal ini sertifikat tanah.

Keterangan tersebut pernah kemukakan oleh pemerintah Kementerian ATR/BPN melalui Sekretaris Jendralnya yang menyatakan ada 126 juta bidang tanah di Indonesia. Namun, jumlah tanah yang telah bersertifikat berdasarkan data Kementerian ATR/BPN baru sebanyak 72,2 juta bidang dengan total luas sebesar 29.688.791 hektare (ha). Dari total tersebut, 65,9 juta bidang tanah di antaranya bersertifikat hak milik (SHM). Kemudian, 5,3 juta bidang lainnya bersertifikat hak guna bangunan (HGB). Ada pula bidang tanah yang bersertifikat hak guna usaha sebanyak 15,6 ribu bidang, hak pakai 796 ribu bidang, hak pengelolaan 5,7 ribu bidang dan tanah wakaf 161,1 ribu bidang.<sup>6</sup>

Sementara itu, berdasarkan penelusuran penulis di Kabupaten Mojokerto melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto masih banyak tanah-tanah maupun aset daerah yang di atasnya

---

<sup>5</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*: Vol. 2, No. 2, November 2011, h. 290

<sup>6</sup> [Tanah Bersertifikat di RI Baru Capai 72 Juta Bidang \(cnnindonesia.com\)](https://cnnindonesia.com). diakses pada tanggal 29 Agustus 2022.

terdapat bangunan daerah di wilayahnya Kabupaten Mojokerto yang belum tersertifikasi.<sup>7</sup>

Dari perihal tersebut di atas terdapat beberapa alasan yang salah satunya ialah sebagian masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang dikatakan mahal, serta kurang pemahaman dari tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah namun tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.

Menurut penelusuran dari penulis terdapat penelitian terdahulu, bahwa pada umumnya membahas pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN dengan Program Nasional Agraria (PRONA). Dalam pelaksanaannya terdapat kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Program Nasional Agraria. Serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala yang timbul akibat Program Agraria Nasional (PRONA). Ada juga yang membahas tentang bagaimana mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia dan kekuatan pembuktian sertifikat kepemilikan tanah. Kemudian mengenai penelitian yang fokus pada masalah mengenai pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Kantor Pertanahan dan hambatan-hambatan dalam pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta upaya yang dilakukan dalam Pelayanan PTSL.

Dari beberapa penelitian terdahulu di atas maka belum ada kesamaan maupun kemiripan mengenai persoalan yang dibahas dalam penulisan hukum ini. Dengan demikian, maka penulis melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengangkat permasalahan sebagai berikut: 1) Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kabupaten Mojokerto, dan 2) bagaimana pentingnya pendaftaran tanah dalam perpektif teori kepastian hukum?

## METODE PENELITIAN

---

<sup>7</sup> <https://radarmojokerto.jawapos.com/mojokerto/27/04/2022/puluhan-fasilitas-kesehatan-belum-bersertifikat>. diakses pada tanggal 29 Agustus 2022

Jenis penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian sifatnya mendeskripsikan atau menjelaskan terhadap permasalahan yang dibahas.<sup>8</sup> Jenis penelitian ini bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu, artinya bahwa hasil penelitian akan memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.<sup>9</sup>

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-Sosiologis, yakni penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan.<sup>10</sup> Digunakannya pendekatan ini karena melalui pendekatan ini hukum tidak dipandang hanya sebagai peraturan atau kaidah-kaidah saja, akan tetapi juga meliputi bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto, dengan fokus penelitian mengenai pendaftaran tanah secara sporadik. Lokasi ini dipilih karena Kantor Pertanahan merupakan lokasi tempat pendaftaran tanah pertama kalinya pada tanah yang belum bersertifikat. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Data primer, yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber data di lapangan. Sementara itu, data sekunder, merupakan data penunjang dari data primer yang didapatkan dari studi kepustakaan (Library Research) yang bahan hukumnya berasal dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan obyek penelitian, sebagai contoh yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dll;
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti literatur yang berkaitan dengan

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 2012, hal. 10

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Bandung, Alfabeta, 2020, hal. 88.

masalah pendaftaran tanah, artikel-artikel, jurnal-jurnal, hasil-hasil penelitian, dan lain-lain;

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan cara, yakni:

a. Untuk data primer ditelusuri dengan menggunakan teknik penelitian partisipasif yang melibatkan stake holder, yakni dengan metode berupa wawancara yang dilakukan secara sistematis (directive interview);

b. Untuk data sekunder sendiri dilakukan dengan metode menelusuri dokumen dan studi pustaka (librabry research), yang berkaitan dengan masalah pendaftaran tanah. Kemudian setelah data berhasil dikumpulkan, maka selanjutnya menganalisa data secara deskriptif kualitatif dengan menguraikan atau menjelaskan bahan-bahan dan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan kepustakaan, selanjutnya menggunakan analisa hasil penelusuran yang dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas, dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Mojokerto**

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang di lakukan pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pasal tersebut di atas memiliki menjabarkan dalam ruang lingkup terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pada Pasal 19 ayat (2) UUPA, yang meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mewujudkan tujuan peraturan ini, yaitu tertib administrasi dan mengurangi sengketa di bidang pertanahan. Pada pelaksanaannya pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten/ Kota yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.<sup>11</sup>

Pengertian PPAT diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam hal ini perlu dipahami bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang di lakukan pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah secara sporadik mempunyai makna sebagai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa

---

<sup>11</sup> Tampil Anshari Siregar, 2007, *Pendafatarn Tanah Kepastian hak*, Cetakan Pertama, Multi Grafika Medan, Medan, hal. 27.

objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massa".<sup>12</sup> Dalam hal ini terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, maka selanjutnya pemohon melakukan suatu pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massa (kolektif) dengan kemudian menyiapkan data beserta dokumen-dokumen sebagai syarat pengajuan dan data pendukung yang dibutuhkan, kemudian datang ke lembaga yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat guna untuk melakukan mengajukan permohonan sesuai peruntukannya agar objek tanah yang dimiliki oleh pemegang Hak dapat didaftar dalam bentuk sertifikat (disertifikatkan), dengan kewajiban menanggung seluruh biaya-biaya yang dibebankan kepada pemohon.

Kabupaten Mojokerto sebagai objek penelitian terdapat salah satu desa yang mendapatkan program pendaftaran tanah sistem lengkap (PTSL) dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto sebanyak kurang lebih 1.500 sertifikat hak atas tanah.<sup>13</sup> Artinya dalam hal ini pemerintah telah secara aktif dalam melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan metode PTSL sebagaimana hal tersebut merupakan bagian dari program pemerintah itu sendiri.

Dalam pelaksanaannya di setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat secara aktif dalam meneliti dokumen-dokumen yang dibutuhkan sebagai pengajuan hak dan bukti pendukung yang diajukan oleh pemohon, langkah pertama melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, kemudian melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan menerbitkan sertifikat.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>13</sup> <https://beritatrends.co.id/pemdes-desa-kemiri-pacet-mojokerto-bagikan-ribuan-sertifikat-program-pts/>. diakses pada tanggal 29 Agustus 2022.

<sup>14</sup> Umar Said dan Suratman, Op. cit., hal. 267

Demikian dalam hal ini juga pihak pemohon ikut serta aktif dan memantau perkembangan terkait dengan bentuk permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari mulai awal permohonan hingga sampaiakan diterbitkan sertifikat yang sesuai peruntukannya. Badan Pertanahan Nasional kita ketahui merupakan Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada eksekutif yaitu Presiden, serta merupakan lembaga atau badan yang menyelenggarakan program negara tentang pendaftaran tanah.<sup>15</sup> Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu: Panitia Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Desa/Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan. Mekanisme pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik, secara berturut-turut diatur mulai dari Pasal 13 ayat (4) sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan;
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran
- c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah;
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran;
- e. Pembuatan Daftar Tanah;
- f. Pembuatan Surat Ukur;
- g. Pembuktian Hak Baru;
- h. Pembuktian Hak Lama;
- i. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran;
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis;
- k. Pembukuan Hak;
- l. Penerbitan Sertifikat.

---

<sup>15</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

<sup>16</sup> Umar Said dan Suratman, *op.cit.*, hal. 269

Selanjutnya dalam hal ini maka sertifikat hak tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Jika dalam buku tanah terdapat catatan-catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai dengan catatan yang ada dalam pihak bersangkutan dihapus. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya yang dibuktikan secara jelas dan formalitasnya ada.

Bahwa sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), atau oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal.

Dalam sudut pandang institusional Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan istilah Pejabat saja. Bahwa yang dimaksud Pejabat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.

Pada awal kelahirannya Pembuat Akta Tanah tidak dikategorikan sebagai Pejabat Umum, tapi sebagai Pembuat Akta Tanah saja. Pejabat Pembuat Akta Tanah dikategorikan atau disebutkan sebagai Pejabat Umum awalnya berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Di satu sisi bahwa PPAT sebagaimana tersebut diatas, dalam hal ini Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membantu jalannya pemeliharaan data berupa pencatatan peralihan hak bagi wilayah daerah yang belum terdapat PPAT. Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius dalam rangka melayani masyarakat; khususnya mengenai Akta Jual Beli (AJB) PPAT di daerah-daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>17</sup>

Oleh sebab itu karenanya salah satu fungsi di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan; dengan demikian fungsi tersebut harus dilaksanakan secara terus menerus di seluruh wilayah negara Indonesia. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Makna dari suatu daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang dalam hal ini jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Pasal 14 PP No. 37/1998.

Di daerah yang cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat baru tidak dapat lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Teruntuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Kepala BPN dapat menunjuk PPAT Sementara. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Mereka yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa (sesuai Penjelasan Pasal 7(2) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah). Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar di wilayah desa tersebut.

Eksistensi PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat

---

<sup>17</sup> Christiana Sri Murni, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah, *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jember (2021) 1:1, 22 Maret 2021, hal.41.

Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Secara khusus keberadaan PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah dalam Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT berperan sebagai mitra Instansi BPN yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997.<sup>18</sup> Guna mengetahui batasan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa perbuatan hukum tersebut mengenai:<sup>19</sup>

- a. Jual-Beli;
- b. Tukar-Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke Dalam Perusahaan (Inbreng);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Disamping berwenang untuk membuat ke 8 (delapan) macam akta tersebut diatas<sup>20</sup>, PPAT juga berwenang untuk membuat Perjanjian Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang

---

<sup>18</sup> Abdul Mukmin & Andri Pranata, “Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan” *Jurnal Ilmu Hukum Yuriska*, (2020) 12:2, hal. 151.

<sup>19</sup> Muhammad Irsan Sugeng, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Gowa, *JURNAL YUSTISIABEL* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk, Volume 4 Nomor 2 Oktober 2020, hal. 187.

<sup>20</sup> Sebelumnya berdasarkan Pasal 15 aya (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, PPAT berwenang pula untuk membuat Akta Fidusia atas bangunan yang didirikan di atas tanah Hak Pakai yang dikuasai negara. Tapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dalam Pasal 5 ayat (1) ditegaskan bahwa Akta Fidusia harus dibuat dengan akta Notaris

berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 3 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Secara historis, pejabat yang mengalihkan hak atas tanah sebenarnya telah lama ada dalam Hukum Adat Indonesia, sehingga lembaga PPAT yang kemudian lahir hanya merupakan kristalisasi dari pejabat yang mengalihkan hak atas tanah dalam Hukum Adat. Peran PPAT terkait dengan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya. Disini PPAT berperan membuat akta tanah, misalnya: akta jual beli tanah. Akta jual beli tanah ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>21</sup> PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan; pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>22</sup>

Jadi, apabila terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, maka harus dilakukan dihadapan PPAT agar perbuatan hukum itu sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya PPAT akan membuatkan akta, seperti: akta jual beli, akta waris, akta hibah. Akta itulah yang kemudian digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

### **Perspektif Teori Kepastian Hukum**

Teori yang digunakan sebagai dasar analisis dalam penulisan hukum ini adalah teori kepastian hukum. Dalam literatur dikenal beberapa teori tentang tujuan hukum, yakni:

(1) Aliran etis yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan.

---

<sup>21</sup> Penjelasan Bapak Ricky Bernardo, SH., M.Kn PPAT di Kabupaten Mojokerto, pada tanggal 30 Agustus 2022.

<sup>22</sup> Christiana Sri Murni, *op.cit.*, hal. 28

- (2) Aliran utilitis yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kemanfaatan.
- (3) Aliran yuridis formal yang menganggap pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kepastian hukum.<sup>23</sup>

Dalam fungsinya untuk perlindungan terhadap kepentingan masyarakat luas sendiri, hukum mempunyai tujuan dan sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib dan seimbangan. Dengan demikian maka tujuan dari tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi dengan tujuan hukum itu sendiri. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>24</sup>

Teori lain yang dapat dikemukakan terkait dengan tujuan hukum, adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Dalam pendapatnya Gustav Radbruch mengkonstruksi teorinya bahwa terdapat tiga tujuan hukum, yakni kemanfaatan, kepastian dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan azas prioritas. Serta mengemban nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia.<sup>25</sup>

Menurut Radbruch, gagasan hukum sebagai gagasan kultural, tidak bisa formal. Sebaliknya, ia terarah pada *rechtsidee*, yakni keadilan. Keadilan sebagai suatu cita, seperti ditunjukkan oleh Aristoteles, tidak dapat mengatakan lain kecuali yang sama diperlakukan sama, dan yang tidak sama diperlakukan tidak sama. Untuk mengisi cita keadilan ini dengan isi yang konkret, kita harus menengok pada segi finalitasnya. Untuk melengkapi keadilan dan finalitas itu, dibutuhkan kepastian. Jadi bagi Radbruch, hukum memiliki tiga aspek, yakni keadilan, finalitas, dan kepastian.

Untuk menciptakan kepastian hukum, maka dalam hal ini diperlukan ketegasan penerapan hukum itu sendiri dimana hukum tersebut berlaku

---

<sup>23</sup> Achmad Ali, Tujuan dan Fungsi Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hal. 100-101

<sup>24</sup> *ibid*

<sup>25</sup> Theo Huijbers, Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah, Yayasan Kanisius, Yogyakarta, 1984, hal. 170.

terhadap semua orang tanpa pandang bulu. Kepastian hukum merupakan syarat mutlak untuk terlaksananya supremasi hukum di dalam suatu negara hukum.<sup>26</sup> Suatu negara baru dinyatakan sebagai negara hukum apabila negara tersebut menganut konsep supremasi hukum, adanya persamaan di muka hukum, dan negara berlandaskan atas konstitusi. Supremasi hukum bermakna bahwa semua permasalahan yang ada dikembalikan kepada hukum itu sendiri.<sup>27</sup>

Dalam realitanya penerapan teori Gustav Radbruch selalu ada pertentangan, dalam hal ini akan mengutamakan pada sisi keadilan serta meninggalkan kepastian atau sebaliknya mengutamakan kepastian meninggalkan keadilan atau juga mengutamakan pada sisi keadilan meninggalkan kemanfaatan atau sebaliknya, dalam pertentangan ini Radbruch membuat skala prioritas dengan urutan seperti yang dijelaskan di atas yaitu: keadilan, kemanfaatan, kepastian.

Jika dilihat dari teori pendahulunya socrates dalam teori filsafat hukum juga selalu mengedepankan tentang keadilan karena keadilan sebagai mahkota hukum, dilema dalam penegakan hukum. Teori dari tujuan hukum Radbruch tetap harus dijalankan “fiat justitia rurat colum” artinya (keadilan tetap harus dijalankan walaupun langit akan runtuh). Persoalan pendekatan hukum (Law application) di Indonesia, teori Radbruch cukup menjawab dengan mengedepankan keadilan tanpa mengabaikan kemanfaatan dan kepastian.

Dengan demikian maka sejalan dengan tujuan hukum yang salah satunya adalah untuk menciptakan kepastian hukum, maka terkait dengan pendaftaran tanah yang merupakan kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan, merujuk pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai ketentuan dasar “Hak Menguasai oleh Negara” mengatur mengenai dasar sistem perekonomian dan kegiatan

---

<sup>26</sup> Fachmi, *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum' dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Ghalia Indonesia Publishing, Jakarta, 2011, hal. 296

<sup>27</sup> *Ibid*

perekonomian yang dikehendaki dalam negara Indonesia, tetapi Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri, namun berkaitan dengan kesejahteraan dan keadilan sosial. Berdasarkan pemikiran tersebut, maka upaya memahami Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Atas dasar itu, tujuan hak menguasai oleh negara atas sumber daya alam khususnya tanah ialah keadilan sosial dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>28</sup>

Didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan: "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia". Sedangkan didalam Pasal 2 ayat (2) UUPA berbunyi: hak menguasai oleh negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi kekuasaan untuk:<sup>29</sup>

- a. Mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur mengenai hubungan-hubungan hukum antara manusia dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Setelah pengaturan mengenai tanah didalam UUPA, kemudian diikuti oleh berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.<sup>30</sup> Dalam kaitanya dengan kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, yang secara substansional

---

<sup>28</sup> Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan*, Yogyakarta: UII Press, 2004, hal. 21.

<sup>29</sup> Umar Said Sugiarto, *Suratman*, op.cit., hal. 5

<sup>30</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008, hal. 1.

didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Dengan ketentuan tersebut, berarti Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subyek, obyek dan hubungan hukum antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.<sup>31</sup> Pentingnya bahwa untuk mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah untuk memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Masyarakat umum ataupun pemegang hak dalam hal ini mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.<sup>32</sup> Apabila dalam hal ini menggunakan konsep Gustav Radbruch tentang kepastian hukum, maka bidang tanah yang telah terdaftar akan terhindar dari hal yang bersifat kesewenang-wenangan.<sup>33</sup> Kesewenang-wenangan dari pihak-pihak tertentu yang beritikad tidak baik mengakui kepemilikan tanah orang lain. Sementara Sudikno Mertokusumo terkait kepastian hukum menyatakan tanpa kepastian hukum akan menimbulkan keresahan.<sup>34</sup> Keresahan ini dapat diartikan timbulnya sengketa tanah yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa.

Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat, diantaranya adalah sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a. Dapat memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan;
- b. Dapat melestarikan lingkungan, karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan obyek hak memberikan motivasi pemegang hak

---

<sup>31</sup> Ibid

<sup>32</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *op.cit.*, hlm. 298.

<sup>33</sup> Ibid

<sup>34</sup> Ibid

<sup>35</sup> Ibid, hal.298-299.

untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan;

- c. Dapat meningkatkan penerima pendapatan Negara, karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan itu memungkinkan terdapat adanya pemasukan dari bea balik nama tersebut;
- d. Melindungi dalam kepentingan masyarakat luas terutama golongan ekonomi lemah, karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar;
- e. Untuk mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan dan;
- f. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.

Disamping dari beberapa penjelasan di atas itu, pentingnya pendaftaran tanah bagi Pemerintah adalah memberikan informasi yang dibutuhkan oleh Pemerintah serta dengan mudah mengakses data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan demikian informasi ini berkaitan dengan besaran pendapatan Negara melalui pajak disetiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan itu sendiri.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Peran PPAT terkait dengan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. PPAT berperan membuat akta tanah yang merupakan dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik.

PPAT juga berperan penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum mengenai pengalihan, pembebanan hak atas tanah, yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Dalam perspektif teori kepastian hukum, mendaftarkan tanah

adalah guna memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang. Bidang tanah yang telah terdaftar akan terhindar dari dari kesewenang-wenangan. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum guna terwujudnya ketertiban dalam masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abrar Saleng, (2004), *Hukum Pertambangan*, Yogyakarta: UII Press.
- Achmad Ali, (2001), *Tujuan dan Fungsi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, ed. 3, Universitas Trisakti, Jakarta
- Fachmi, (2011), *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum' dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, , Jakarta: Ghalia Indonesia Publishing.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto, (2012), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Suratman dan H. Philips Dillah, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta.
- Theo Huijbers, (1984), *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Yayasan Kanisius.
- Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, (2016), *Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum*, Malang, Intrans Publishing.
- Urip Santoso, (2011), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group. Victorianus M.H Randa Puang, *Tinjauan Yuridis Gereja sebagai Badan Hukum Mempunyai Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta: PT Sofmedia, 2012).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah dalam Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

- Abdul Mukmin & Andri Pranata, (2020), Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan, *Jurnal Ilmu Hukum Yuriska*, (2020) 12:2.
- Christiana Sri Murni, (2021), Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah, *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jember (2021) 1:1 , 22 Maret 2021.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum: Vol. 2, No. 2*, November 2011.
- Irfan Iryadi, (2020), Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara, *Jurnal Negara Hukum Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, (2020) 11:1.
- Muhammad Irsan Sugeng, (2020), Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Gowa, *JURNAL YUSTISIABEL Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk*, Volume 4 Nomor 2 Oktober 2020.
- Tanah Bersertifikat di RI Baru Capai 72 Juta Bidang ([cnnindonesia.com](http://cnnindonesia.com)). diakses pada tanggal 29 Agustus 2022.  
<https://radarmojokerto.jawapos.com/mojokerto/27/04/2022/puluhan-fasilitas-kesehatan-belum-bersertifikat>. diakses pada tanggal 29 Agustus 2022.  
<https://beritatrends.co.id/pemdes-desakemiri-pacet-mojokerto-bagikan-ribuan-sertifikat-program-pts/>. diakses pada tanggal 29 Agustus 2022.