



## Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah

Yohana Widya Oktaviani & Aullia Vivi Yulianingrum

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur

Correspondence email: [yohanawidyaoktaviani@gmail.com](mailto:yohanawidyaoktaviani@gmail.com) & [avy598@umkt.ac.id](mailto:avy598@umkt.ac.id)

### Abstract

*This study aims to explain; First, regarding the urgency of resolving overlapping land ownership due to writing errors in the Land Sale and Purchase Deed and Second; a solution to the settlement of overlapping land ownership due to a writing error in the Land Sale and Purchase Deed. This research is classified as an empirical juridical research based on data collection methods for purposes of sampling in a case study in Samarinda Seberang, East Kalimantan Province in 2021. In addition to primary data in the form of interviews with victims who experienced errors in writing names in the deed of sale and purchase of land, other data used in the form of secondary data through library materials and analyzed descriptively qualitatively. The results of the study indicate that due to an error in writing the name in the Deed of Sale and Purchase of land, it has the potential to be misused by irresponsible persons and will have fatal consequences for the legality of the land ownership rights. The urgency of resolving the dispute must be eradicated immediately because of the potential for overlapping ownership of land legality which will result in chaos and injustice to the legal holders of land ownership rights. So that efforts to resolve overlapping land ownership disputes can be immediately addressed by reporting to the authorities through the hotline provided by both the Police and the Prosecutor's Office and conducting online monitoring using the Touch Tanahku application issued by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning (ATR/) Agency. National Land Agency (BPN). The difference with the research that has been done before, this paper has a difference that emphasizes the aspect of urgency as the main solution or solution given to problems related to writing errors of names in the Land Sale and Purchase Deed which resulted in land ownership disputes.*

**Keywords:** Transactions, Land Certificate, Overlapping

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan; Pertama tentang urgensi penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan dalam Akta Jual Beli tanah dan Kedua; solusi penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan dalam Akta Jual Beli tanah. Penelitian ini tergolong ke dalam penelitian yuridis empiris berdasarkan metode pengumpulan data secara purposive sampling pada studi kasus di Samarinda Seberang, Provinsi Kalimantan Timur tahun 2021. Selain data primer berupa wawancara bersama korban yang mengalami kesalahan penulisan nama dalam akta jual beli tanah, data yang digunakan lainnya berupa data sekunder melalui bahan kepustakaan serta dianalisis secara deskriptif kualitatif. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat kesalahan penulisan nama dalam Akta Jual Beli tanah dapat berpotensi untuk disalahgunakan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab dan akan berakibat fatal terhadap legalitas hak milik tanah tersebut. Urgensi penyelesaian sengketa tersebut harus segera diberantas karena potensi terjadinya tumpang tindih kepemilikan legalitas tanah akan berakibat terjadi kekacauan dan ketidakadilan terhadap pemegang sah hak milik tanah. Sehingga*

*upaya penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah dapat segera diatasi dengan melaporkan kepada pihak yang berwajib melalui hotline yang telah disediakan baik oleh instansi Kepolisian maupun Kejaksaan dan melakukan pemantauan secara online menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perbedaan dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, tulisan ini memiliki perbedaan yang menekankan pada aspek urgensi sebagai pokok penyelesaian atau solusi yang diberikan terhadap permasalahan yang berkaitan dengan kesalahan penulisan nama dalam Akta Jual Beli tanah yang berakibat terjadinya sengketa hak milik tanah.*

**Kata Kunci:** *Jual Beli, Sertifikat Tanah, Tumpang Tindih*

## **A. PENDAHULUAN**

Tanah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia. Selain sebagai sarana tempat tinggal, tanah juga sebagai sarana yang dapat dijadikan tempat untuk menjadi lahan mata pencaharian. Banyak masyarakat yang berupaya untuk dapat memiliki hak tanah baik digunakan sebagai tempat kediaman, mendirikan bangunan-bangunan usaha maupun kebutuhan yang lainnya. Konstitusi menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Sedangkan peraturan pelaksanaannya ialah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terkait dengan pendaftaran hak tanah kemudian Pemerintah mengeluarkan regulasi sebagai pelaksana UUPA yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian pada saat ini telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.<sup>2</sup> Pendaftaran tanah ini merupakan salah satu ketentuan yang dibuat oleh pemerintah untuk menciptakan sistem yang berkesinambungan dan teratur.

Mandat konstitusi menjelaskan bahwa negara harus menciptakan kemakmuran bagi masyarakat, secara detail menciptakan “sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”, sehingga keadilan ini harus diberikan kepada masyarakat sebagai wujud tanggung jawab negara baik mulai

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3)

<sup>2</sup> Di Indonesia Peraturan dasar pokok-pokok agraria diatur dalam Ketentuan Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan sebutan “UUPA”, dan dalam hal pendaftaran tanah diatur Pasal 19 yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

dari pusat hingga daerah secara bersinergi merealisasikan hal tersebut.<sup>3</sup> Kita ketahui bahwasanya pendaftaran tanah pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota merupakan salah satu prosedur penting untuk menguasai suatu bidang tanah diseluruh wilayah Indonesia. Sebagai bentuk kepastian hukum dan agar data kepemilikan tanah tersedia secara lengkap sehingga memudahkan baik masyarakat maupun instansi pemerintah dalam mengetahui pemegang hak milik atas suatu bidang tanah. Tentu saja dengan kemajuan teknologi informasi ini membawa dampak positif untuk instansi-instansi pemerintah dalam melakukan pengaturan dan mengedukasi melalui berbagai macam platform terkait dengan pendaftaran tanah, namun pada kenyataannya tidak dapat dipungkiri bahwa masih banyak terjadi sengketa terhadap kepemilikan hak milik tanah ini, mengingat pertumbuhan manusia yang juga semakin pesat sedangkan ketersediaan tanah yang semakin terbatas.

Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dan membuat perjanjian-perjanjian lain. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu yang menjadi kewenangannya yaitu membuat akta jual beli tanah atau pendaftaran perubahan data pendaftar tanah sebagaimana di maksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang dijadikan bukti peralihan hak tanah dan bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas sebuah

---

<sup>3</sup> Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara: paradigma baru untuk reforma agraria*. Universitas Brawijaya Press.hlm: 27-29. Dalam UUPA pasal 2 ayat diturunkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2

bidang tanah tersebut. Oleh karenanya, pembuatan akta jual beli tanah ini harus dibuat secara teliti dan tepat sesuai dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya serta dihadirkan saksi-saksi. Dengan adanya akta jual beli ini maka pemegang hak secara hukum, mendapatkan perlindungan. Namun hal tersebut tetap harus dilanjutkan ketahap balik nama kepada pemilik baru mengingat sertifikat sebagai alat bukti yang sah disamping alat bukti yang lainnya.

Jika terjadi sebuah sengketa terhadap kepemilikan suatu bidang tanah maka akta jual beli atau sertifikat dapat menjadi bukti, dengan melihat tahun yang lebih lama diterbitkan dan tentu saja keberadaan saksi-saksi disini penting guna memperkuat dokumen yang ada. Mengingat sebelum adanya UUPA ada beberapa surat-surat yang diterbitkan oleh pejabat berwenang seperti camat atau kepala desa<sup>4</sup>, contohnya yaitu surat izin garap, girik, surat tukar guling dan lain-lain ini memiliki kekuatan yang sama sejauh dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya surat-surat tersebut oleh para pihak. Namun surat-surat seperti yang disebutkan diatas tersebut saat ini sudah jarang ditemui bahkan tidak ada, karena setelah lahirnya UUPA seluruh dokumen terkait diubah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Undang-Undang tersebut.

Pada tulisan ini, Penulis akan memaparkan contoh kasus yang berkaitan dengan kesalahan penulisan nama dalam akta jual beli yang berakibat sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah. Hal ini bermula saat tanah warisan yang diberikan oleh ibu X kepada ketiga anaknya, hendak dijual dan kemudian hasil penjualan tanah tersebut akan dibagi 3 (tiga). Namun sebelum menjual tanah tersebut ketiga anak ibu X membuat akta pembagian hak bersama di hadapan PPAT, pembagian hak bersama ini merupakan sebuah perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama atas tanah, dengan tujuan agar hak yang dimiliki masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan akta pembagian hak bersama. Setelah itu mereka para ahli waris sepakat untuk menjual tanah tersebut kepada bapak Y, dengan membuat akta jual beli tanah dihadapan PPAT yang sama dengan tahun 2018. Setelah 3 tahun kemudian bapak Y hendak melakukan balik nama terhadap sertipikat yang dimiliki atas nama ibu X

---

<sup>4</sup> Dante, G. I. (2017). KAJIAN HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DI BUAT OLEH KEPALA DESA. *LEX CRIMEN*, 6(8).

tersebut kepada PPAT yang menerbitkan akta jual beli tersebut. Setelah dilakukan proses yang panjang ternyata berkas tersebut ditolak karna Badan Pertanahan Negara (BPN) telah menerbitkan sertipikat atas nama salah seorang anak ibu X dengan proses balik nama, setelah ditelusuri ternyata terjadi kesalahan penulisan nama salah satu ahli waris dalam akta jual beli tanah yang kemudian di salahgunakan oleh salah satu ahli waris tersebut. Sehingga dari contoh kasus diatas kita dapat melihat bahwa dalam praktek PPAT dalam membuat sebuah akta otentik masih banyak yang kurang teliti bahkan tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat merugikan para pihak yang memiliki kepentingan.

Maka menjadi penting memastikan seluruh data yang berkaitan dengan dokumen yang hendak kita buat sesuai dengan dokumen asli atau dokumen pendukung dan menandatangani akta jual beli sebelum melakukan pengecekan sertifikat dikantor BPN dengan tujuan memperoleh kepastian hukum, apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat yang bersangkutan sesuai dengan data yang terdapat pada daftar-daftar di kantor Badan Pertanahan Nasional,<sup>5</sup> berdasarkan Pasal 97 ayat (5) huruf b PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan kita juga akan mendapat kepastian terkait dengan apakah sertifikat yang bersangkutan merupakan dokumen yang diterbitkan oleh BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (5) huruf a PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Sebagai upaya mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Oleh karenanya dalam tulisan ini dapat dirumuskan masalah antara lain: *Pertama*; Apakah urgensi penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan dalam Akta Jual Beli tanah. *Kedua*; bagaimana solusi penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan dalam Akta Jual Beli tanah.

## **B. METODE PENELITIAN**

---

<sup>5</sup> Bachtiar, Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Peraturannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm: 58

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris dimana Penulis mengkaji implementasi kekuatan hukum positif terhadap das sein (keadaan yang terjadi) di masyarakat dalam peristiwa hukum tertentu.<sup>6</sup> Dengan melihat fakta-fakta peraturan perundang-undangan dan teori-teori yang berkaitan dengan kasus penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan nama dalam akta jual beli melalui studi lapangan. Bahan hukum dalam penelitian empiris ini diperoleh melalui data yang masyarakat berikan dan bahan kepustakaan. Data primer dalam penelitian hukum yaitu menggunakan data yang didapatkan dari hasil penelitian empiris dengan melakukan penelitian langsung kepada masyarakat, sedangkan data sekunder dalam penelitian hukum yaitu dengan menggunakan data yang didapat dari hasil studi kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur dan juga teori pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.<sup>7</sup> Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan yang mengikat yaitu berupa peraturan perundang-undangan, seperti norma atau kaidah yaitu Pancasila, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, dan lain-lain. Yang dimaksud norma atau kaidah hukum tersebut yaitu UUD 1945, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Sedangkan Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terkait dengan bahan hukum primer seperti fakta hukum, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, doktrin atau pendapat para ahli hukum dan lain-lain. Kemudian metode analisis data yang digunakan yaitu pendekatan deskriptif kualitatif terhadap data primer dan data sekunder, sesuai dengan data yang diperoleh adalah data kualitatif maka dalam penelitian ini penulis menggunakan data kualitatif, yaitu

---

<sup>6</sup> Lathif, N. (2017). Teori Hukum Sebagai Sarana Alat Untuk Memperbaharui Atau Merekayasa Masyarakat. *Pakuan Law Review*, 3(1).

<sup>7</sup> Sanafiah, F. (1990). Metode Penelitian Kualitatif. *Dasar-Dasar dan Aplikasi Penerbit YA3, Malang*. Hlm:63-64

mengumpulkan, mengklasifikasi data yang diperoleh dari hasil penelitian data lapangan kemudian dicari dengan teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti selanjutnya ditarik kesimpulan guna menentukan hasilnya. Hasil dari analisis data tersebut selanjutnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan jalan menentukan data dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahannya yang diteliti dengan data-data yang diperoleh.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan fundamental setiap orang, maka dari itu masyarakat sangat antusias dalam memperoleh dan memiliki sebidang tanah. Selain itu tanah juga menjadi salah satu investasi yang sangat menguntungkan, dimana setiap tahun tanah memiliki harga yang semakin tinggi sehingga hal tersebutlah yang menjadi salah satu faktor terjadinya konflik sengketa tanah yang dapat berpotensi dalam pemicu krisis sosial.

Prosedur pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Namun saat ini Peraturan tersebut telah diubah melalui PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menyatukan (Omnibus Law) mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, kemudian PP ini juga mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah. Kepemilikan sebidang tanah seyogyanya harus memiliki legalitas agar tercipta kepastian hukum dan kepastian hak

milik atas tanah. Masyarakat yang memiliki tanah harus melakukan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertipikat hak milik.<sup>8</sup>

Sebutan "sertifikat" atau certificate (ing), adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam kamus bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat keterangan ( pernyataan ) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau kejadian. <sup>9</sup> Sertifikat adalah dokumen otentik dan juga merupakan alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960). Namun tidak sedikit pula yang mendapatkan gugatan, yang menuntut untuk melakukan pembatalan sertipikat tanah melalui pengadilan akibat terjadinya tumpang tindih kepemilikan dan adanya mafia tanah sehingga berdampak terhadap masyarakat kehilangan hak atas tanah miliknya tersebut. Namun tidak semua sengketa tanah dikategorikan sebagai kejahatan yang dilakukan oleh mafia tanah.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Dalam ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Jika terjadi peralihan hak atas kepemilikan tanah maka harus dibuat akta-akta tertentu, seperti akta pembagian hak, akta jual beli, akta waris dan lain-lain yang dibuat dihadapan notaris. <sup>10</sup>

Jika melihat kasus diatas bahwa urgensi penyelesaian sengketa tanah ini harus segera dilakukan guna menciptakan keadilan. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa akta jual beli tanah diterbitkan terlebih dahulu dari pada munculnya sertifikat yang sudah dibalik nama oleh salah satu ahli waris yang tidak bertanggung jawab. Meskipun

---

<sup>8</sup> Andrian, Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm: 71-73

<sup>9</sup> Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan 2, Pradnyana Paramita, 1982, hlm: 28-31

<sup>10</sup> Mursalim, Suryani, Muhammad Akbal, Tika Nurjannah. *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*. *Jurnal Supremasi*. Vol-XI No. 1. ISSN 1412-517X, 2016

keberadaan akta jual beli belum memberikan kepastian hukum yang sempurna karena belum dilakukannya balik nama sertipikat tanah kepada pemegang hak milik yang baru tetapi akta jual beli tanah tersebut dapat dijadikan dasar dengan dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi, Selain itu dalam akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT telah mengandung unsur syarat sah perjanjian yang diatur didalam ketentuan Pasal 1320 KUHP yakni sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
2. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal atau diperbolehkan.

Dapat dipahami jika akta jual beli tanah telah diterbitkan oleh penjual dan pembeli, kemudian dilengkapi dengan akta pembagian hak yang dibuat oleh para ahli waris maka dapat dijadikan dasar, namun dengan diterbitkannya sertipikat yang baru dengan proses balik nama salah satu ahli waris pemilik sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa proses tersebut cacat hukum. Penerbitan sertifikat ganda tersebut juga terbukti melakukan tindakan yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan adanya unsur penipuan yang menyebabkan cacat kehendak. Dengan demikian dapat dilakukan pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi sebagaimana ketentuan di bawah ini:

- (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
  - a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:
    1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
    2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; *atau*
  - b. Karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 64 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

(2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan. Tindakan yang dapat dilakukan jika terjadi cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat yaitu dengan melakukan pembatalan penetapan hak milik atas tanah yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/bpn No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 106 ayat 1 Jo Pasal 119. Dimana dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan. Yang dimaksud dengan cacat hukum administratif meliputi:

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan Perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administrasi <sup>12</sup>

Fenomena tersebut bisa saja terjadi akibat kesalahan administarasi yang dilakukan oleh petugas BPN dalam melakukan proses balik nama. Tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa faktor penyebab dilakukannya perbuatan yang tidak bertanggung jawab oleh salah satu ahli waris karena kesalahan penulisan nama dalam akta jual beli. Sehingga ahli waris tersebut memanfaatkan kondisi untuk melakukan perbutan yang melawan hukum.

---

<sup>12</sup> Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/bpn No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Sertifikat hak milik atas tanah dapat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum dengan catatan tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai dan dipelihara secara nyata dalam kurun waktu lima tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut, tidak ada pengajuan keberatan secara tertulis yang diajukan kepada pemegang sertifikat dan kepada kepala kantor BPN kabupaten/kota, selain itu juga tidak ada pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan baik terkait dengan penguasaan tanah maupun proses penerbitan sertifikat sendiri. Sehingga jika dilihat dari data yang didapat oleh penulis bahwasannya sertifikat dalam kasus tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan nama dalam akta jual beli studi kasus di Samarinda Seberang tersebut secara sah merupakan cacat hukum, dimana penerbitan sertipikat oleh salah satu ahli waris yang tanahnya telah dijual tersebut dilakukan dengan tidak beritikad baik.

Kemudian jika merujuk pada data yang penulis dapatkan ini maka seharusnya pemegang hak atas tanah dapat mengajukan permohonan pembatalan hak terhadap sertipikat yang diterbitkan oleh salah satu ahli waris tersebut menggunakan dasar Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/bpn No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang dikuatkan dengan bukti-bukti akta jual beli dan juga keterangan saksi termasuk, para ahli waris yang lainnya.

Jika pengajuan permohonan pembatalan hak telah disetujui dan mendapatkan kembali sertipikat yang sebelumnya, maka langkah selanjutnya yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan balik nama sertipikat tanah tersebut dengan dasar akta jual beli dan didukung oleh bukti lainnya seperti keterangan saksi yaitu para ahli waris yang lain dan Notaris/ PPAT yang membuat akta jual beli tanah tersebut. Sehingga disini jelas bahwasannya pentingnya peran Notaris/PPAT dalam pembuatan akta-akta otentik tersebut harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris/PPAT dalam membuat sebuah akta didasarkan pada ketentuan Pasal 95 ayat (1) peraturan menteri Negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997

tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa Akta tanah yang di buat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta jual beli
- b. Akta tukar menukar
- c. Akta hibah
- d. Akta pemasukan kedalam perusahaan
- e. Akta pembagian hak bersama
- f. Akta pemberian hak tanggungan
- g. Akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
- h. Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik <sup>13</sup>

Sehingga dapat kita ketahui bahwasannya Notaris/PPAT memiliki peran yang penting dalam menerbitkan akta jual beli dan dapat dituntut atas pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang telah dibuatnya. Kemudian terkait dengan berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Para PPAT tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap apa yang mereka lakukan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau dengan ketidak sengajaan terjadi sebuah kesalahan yang disebabkan oleh pihak yang membuat akta tersebut. Akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau melakukan perbuatan tersebut mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan menggunakan jasa PPAT yang lain.

Sedangkan kita ketahui bahwasannya akta merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat guna dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan di tanda tangani oleh pihak-pihak terkait. Sehingga dalam hal terjadi suatu kesalahan dalam akta maka penyelesaian sengketa dalam penulisan akta tersebut dapat diselesaikan dengan segera, mengingat jika terjadi perpindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, maka

---

<sup>13</sup> Yusuf Saefudin, Agus Raharjo, Budiyo, "Urgency of Integrated Assessment on Drugs Crime (a Study in Purbalingga Regency)", *Jurnal Dinamika Hukum* 17, No. 1 (2017): 40-52

dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerdota) untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut “ penyerahan yuridis” (juridische levering), yang diatur dalam pasal 616 dan 620 KUHPerdota, dan kemudian pembeli menjadi pemegang hak atas tanah yang baru dengan bukti surat atau akta jual beli tersebut yang memiliki kekuatan hukum.<sup>14</sup>

Dalam ketentuan Undang-Undang dinyatakan jika menyatakan tidak ada suatu akibat hukum maka “batal”, namun juga ada yang menyatakan “batal dan berharga” dalam ketentuan PASAL 879 KUH Perdata. Terjadi akibat pembatalan pada prinsipnya dikarenakan batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. Perbedaan tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. *Batal demi hukum*, merupakan suatu akibat perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum dari terjadinya perbuatan hukum tersebut, dan hal tersebut didasarkan pada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
- b. *Dapat dibatalkan*, dimana dalam kondisi ini akibat terjadinya perbuatan hukum yang telah dilakukan tidak memiliki akibat hukum dari terjadinya pembatalan, sehingga pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.
- c. *Non existent*, yaitu akibat dari perbuatan hukum yang telah dilakukan tidak ada, dimana sebab dari tidak terpenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak dipenuhinya salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum yaitu perikatan. Sehingga saksi non existensi secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam hal das sein tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki peran memberikan kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Tista, Adwin. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa*. Jurnal LamLaj. Vol -4 Issue 2, (84-97), 2019.

<sup>15</sup> Ilham, Said Putra Phoenna. *Tanggung Jawab Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat dan Menimbulkan Sengketa Tanah*. Skripsi. Fakultas Syari’ah dan Hukum. Ilmu Hukum. Banda Aceh, 2020.

Pada ketentuan yang tertera dalam Pasal 84 UUJN menyatakan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT terhadap ketentuan yang telah diatur dalam UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris/PPAT, termasuk kasus yang telah penulis paparkan diatas.

Sehingga dapat dijelaskan bahwa Notaris/PPAT disini dalam melaksanakan sebuah tugas dan menjalankan jabatannya yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik dibebani sebuah tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya. Jika terjadi kelalaian dan kesalahan dalam isi akta maka Notaris/PPAT bertanggung jawab penuh dalam bentuk formal pada akta otentik tersebut yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup>

## **2. Solusi Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah**

Pendaftaran tanah menjadi salah satu hal yang penting bagi para pembeli jika telah terjadi peralihan hak. Hal tersebut dilakukan guna memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah. Namun, jika setelah melakukan peralihan hak sebagai pembeli belum melakukan pendaftaran tanah atas peralihan hak tersebut karena faktor lain, maka hal yang dapat dilakukan yaitu dengan terus memantau keberadaan tanah yang kita miliki, rajin mengecek kepada instansi-instansi terkait. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya

---

<sup>16</sup> Gusti, Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2016, hlm 59-62

dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah.<sup>17</sup>

Era globalisasi membawa kemajuan dalam hal apapun salah satunya yaitu dengan diterbitkannya aplikasi oleh Kementerian ATR-BPN, yang dinamakan Sentuh Tanahku.<sup>18</sup> Dalam fitur aplikasi tersebut kita sebagai pemegang hak atas tanah diberikan kemudahan dengan melakukan pengecekan tanpa harus mendatangi kantor BPN setempat untuk memastikan bahwa tanah yang kita miliki tidak beralih kepada pemegang hak yang lain. Aplikasi Sentuh Tanahku ini dapat kita unduh menggunakan smartphone melalui PlayStore atau App Store yang kita miliki. Aplikasi tersebut dapat menjadi solusi untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah dalam bentuk apapun. Melalui aplikasi tersebut kita dapat mendapatkan informasi- informasi sebagai berikut<sup>19</sup> :

#### **a. Info Berkas**

Dengan fitur ini, maka dapat menampilkan informasi daftar perkembangan pengurusan berkas, menampilkan rincian informasi berkas dari salah satu daftar berkas, Pencarian terhadap informasi berkas tertentu.

#### **b. Info Sertifikat**

Melalui fitur ini, menampilkan informasi daftar kepemilikan beserta rincian sertipikat. Jika sertipikat fisik belum tersedia pada daftar kepemilikan sertipikat, pengguna dapat melaporkan informasi sertipikat yang belum tersedia tersebut. Daftar Anggunan berfungsi untuk Menampilkan informasi daftar kode agunan dari sertipikat. Daftar sertifikat yang terkait dengan pemilik akun akan ditampilkan sebagai daftar kepemilikan (berdasarkan NIK). Pengguna dapat menyentuh daftar tersebut untuk melihat detail sertifikat. Dari detail sertifikat tersebut, pengguna dapat

---

<sup>17</sup> Zulkharnain, Dewi. *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II*. Skripsi. Hukum Fakultas. UPN. Jawa Timur, 2013

<sup>18</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam sosialisasi aplikasi Sentuh Tanahku, diakses melalui dokumen <https://docs.atrbpn.go.id/sentuhtanahku/> tanggal 12 Maret 2022.

<sup>19</sup> Data diambil dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-Mengenal-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html>, diakses tanggal 12 Maret 2022.

melihat lokasi bidang tanahnya di peta atau membantu plotting bidang tanah tsb jika belum terpetakan (lihat Pencarian Lokasi Bidang Tanah). Kemudahan yang ditawarkan adalah pengguna terverifikasi tidak perlu mengingat nomor sertifikatnya di seluruh wilayah Indonesia. Jika kepemilikannya belum muncul, pengguna dapat melaporkan kepemilikannya melalui aplikasi ini.

#### **c. Plot Bidang Tanah**

Untuk melakukan plotting bidang, pengguna harus memasukkan nomor sertifikat yang akan diplotting. Selanjutnya pengguna harus menggambar bidang tanah tersebut di peta sesuai dengan bentuk dan lokasinya. Selanjutnya dengan menyentuh menu simpan plot maka data akan tersimpan di server. Kantor Pertanahan akan memverifikasi data tersebut kemudian. Jika plot bidang anda telah diverifikasi maka bidang anda akan muncul di plot bidang.

#### **d. Lokasi Bidang Tanah**

Pengguna memilih wilayah administrasi dari suatu bidang tanah, kemudian memasukkan jenis hak dan nomornya. Dengan menyentuh tombol proses maka lokasi bidang tanah dimaksud akan ditunjukkan pada peta yang bersifat interaktif.

#### **e. Info Layanan**

Menyajikan daftar informasi layanan dan disertakan juga fitur pencarian layanan untuk memudahkan pengguna untuk mengetahui informasi syarat, biaya dan jangka waktu penyelesaian serta simulasi biaya. Pengguna dapat memilih jenis layanan yang diinginkan, atau mencari berdasarkan kata kunci. Dengan menyentuh layanan yang dimaksud, sentuh tanahku akan menampilkan persyaratan, waktu dan tarif biaya.

Sehingga dengan lahirnya aplikasi ini masyarakat diberikan kemudahan dalam mengakses informasi terkait dengan pertanahan sebelum melakukan pembelian suatu bidang tanah agar mengetahui kepastian terhadap tanah yang kita akan beli, sebagai bentuk untuk menghindari sengketa yang akan terjadi dikemudian hari. Dengan demikian maka akan tercipta transparansi terhadap para pihak yang akan mewujudkan keadilan bagi masyarakat sehingga tidak ada lagi mafia tanah yang menjadi salah satu keresahan masyarakat selama ini.

Dengan maraknya mafia tanah para penegak hukum bersinergi dalam memerangi para mafia tanah melalui upaya penyediaan hotline-hotline yang disediakan baik instansi kejaksaan maupun dari pihak instansi kepolisian. Tentu saja dengan maraknya mafia tanah ini dapat memicu terjadi banyak konflik sosial dan lahan yang dapat mengakibatkan pertumpahan darah, hal tersebut juga tidak terlepas dari peran oknum pegawai instansi terkait yang bersekongkol dengan pihak lain dalam melakukan sabotase terhadap beberapa tanah tertentu. Maka sebagai upaya yang dapat dilakukan oleh para penegak hukum dengan menyediakan hotline yang dapat dihubungi dengan cepat sehingga pelaku dapat segera ditanggapi dan di proses agar tidak banyak korban-korban yang lainnya. Melalui kolaborasi para penegak hukum dalam memerangi mafia tanah inidiharapkan bisa bekerja efektif menangani dan memberantas mafia tanah tersebut sehingga dapat dijadikan solusi sebagai upaya untuk menyelesaikan sengketa tanah yang banyak terjadi saat ini.

Selain itu solusi yang dapat penulis tawarkan yaitu dengan mewajibkan setiap subjek hukum yang hendak melakukan peralihan hak atas sebidang tanah untuk melakukan proses selanjutnya yaitu balik nama kepada pemegang hak atas tanah yang baru yang didukung dengan melahirkan aturan agar tercipta kepastian hukum, sehingga setiap masyarakat dapat segera mematuhi dan tercipta keadilan. Kemudian dengan proses yang lebih mudah dan biaya yang ringan akan mendorong masyarakat segera melakukan pengurusan balik nama sertifikat, dengan memaksimalkan aplikasi yang telah diluncurkan oleh kementerian ATR/BPN yaitu Sentuh Tanahku. Jika kasus diatas dihubungkan dengan teori Lawrence M. Friedman maka kita dapat melihat kebenaran bahwa keberhasilan suatu penegakan hukum ini dapat didasarkan terhadap 3 (tiga) unsur penting yaitu: (a) *Struktur Hukum*, (b) *Substansi Hukum*; (c) *Budaya Hukum*.<sup>20</sup> Dalam hal ini struktur hukum meliputi aparat hukum, yaitu peran penegak hukum dalam menjalankan fungsi peraturan perundang-undangan yang selanjutnya yaitu substansi hukum hal ini berkaitan dengan muatan peraturan perundang-undangan yang harus selalu mengalami perubahan dan disesuaikan dengan keadaan masyarakat. Kemudian budaya hukum adalah suatu norma yang hidup dimasyarakat dan dianut

---

<sup>20</sup> Friedman, L. M. (1975). *The legal system: A social science perspective*. Russell Sage Foundation.hlm 167-172

oleh masyarakat. Sehingga dapat disimpulkan jika ketiga unsur tersebut memiliki peranan yang sangat penting dalam sistem hukum yang ada dalam suatu negara.

### **C. PENUTUP**

1. Urgensi penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah akibat kesalahan penulisan dalam akta jual beli tanah khususnya yang terjadi di Samarinda Seberang tahun 2021 harus segera ditangani karena semakin maraknya mafia tanah yang menyebabkan kehilangan hak oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian dan ketidakadilan. Akibat hukum dengan adanya tumpang tindih kepemilikan tanah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah dan dapat mengakibatkan kerugian bagi kedua belah pihak. Dalam hal kesalahan penulisan dalam akta jual beli tanah merupakan tanggung jawab Notaris/PPAT yang kemudian menyebabkan tumpang tindih kepemilikan tanah dalam kasus ini, tanggung jawab yang dapat diberikan yaitu secara perdata dan memungkinkan dapat dituntut secara administratif. Kemudian untuk pelaku atau oknum yang diduga terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dengan melakukan balik nama terhadap sertifikat yang telah dijual dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana karena telah merugikan salah satu pihak. Tindakan yang dapat dilakukan oleh korban karena terjadi cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat yaitu dengan melakukan pembatalan penetapan hak milik atas tanah yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/bpn No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 106 ayat 1 Jo Pasal 119.
2. Solusi Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah dengan memanfaatkan fitur dalam aplikasi yang diterbitkan oleh Kementerian ATR-BPN yang dinamakan Sentuh Tanahku. Sehingga langkah yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan balik nama sertifikat tanah dengan dasar akta jual beli dan didukung oleh bukti lainnya seperti keterangan saksi yaitu para ahli waris yang lain dan Notaris/ PPAT yang membuat akta jual beli tanah tersebut. Sehingga pemegang hak atas tanah tersebut dapat

memiliki kepastian hukum dengan kepemilikannya terhadap sertifikat atas sebidang tanah yang dijadikan sengketa diatas.

## DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

### Buku :

Bakri, M, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*. Universitas Brawijaya Press, 2002

Andrian, Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008

Bachtiar, Effendie, *Pendaftataran Tanah di Indonesia dan Peraturan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993

Friedman, L. M. (1975). *The legal system: A social science perspective*. Russell Sage Foundation.

Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan 2, Pradnyana Paramita, 1982

Sanafiah, F. (1990). *Metode Penelitian Kualitatif. Dasar-Dasar dan Aplikasi Penerbit YA3, Malang*.

### Jurnal:

Dante, G. I., *Kajian Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Oleh Kepala Desa*. LEX CRIMEN, 6(8), 2017

Mursalim, Suryani, Muhammad Akbal, Tika Nurjannah. *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*. Jurnal Supremasi. Vol-XI No. 1. ISSN 1412-517X, 2016

Lathif, N. (2017). *Teori Hukum Sebagai Sarana Alat Untuk Memperbaharui Atau Merekayasa Masyarakat*. Pakuan Law Review, 3(1).

Tista, Adwin. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa*. Jurnal LamLaj. Vol -4 Issue 2, 2019

Yusuf Saefudin, Agus Raharjo, Budiyo, "Urgency of Integrated Assessment on Drugs Crime (a Study in Purbalingga Regency)", *Jurnal Dinamika Hukum* 17, No. 1 (2017): 40-52

Gusti, Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2016

Ilham, Said Putra Phoenna. 2020. *Tanggung Jawab Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat dan Menimbulkan Sengketa Tanah*. Skripsi. Fakultas Syari'ah dan Hukum. Ilmu Hukum. Banda Aceh

Zulkharnain, Dewi. *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlipping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II*. Skripsi. Hukum Fakultas. UPN. Jawa Timur, 2013

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

*Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria*

*Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*

*Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014, Perubahan Atas Undang- Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*

*Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

*Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

*Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

*Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999  
Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak  
Pengelolaan*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

**Internet:**

<https://docs.atrbpn.go.id/sentuhanaku/> Kementerian Agraria dan Tata  
Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam sosialisasi aplikasi  
Sentuh Tanahku.

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-  
Mengenai-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-Mengenai-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html)