

EFEKTIFITAS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERALIHAN JUAL BELI

Fariaman Laia

Program Sarjana FH Universitas Nias Raya
Jalan Pramuka Nari-nari, Kelurahan Pasar Telukdalam 22865 Nias Selatan
Email: fariamanlaia292@gmail.com

ABSTRAK

Dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah sangatlah perlu untuk membuktikan tentang kepemilikan hak atas tanah dan dapat dibuktikan jika dikemudian hari terjadi sengketa hak atas tanah, dalam menentukan hak atas tanah jika terjadi peralihan hak, maka kedua belah pihak harus benar-benar dapat dibuktikan dengan surat sah pemegang pertama di dialihkan kepada pihak kedua dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normative dengan pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan tata cara pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, setiap peralihan hak milik atas tanah dengan perjanjian jual beli, setelah dilakukannya peralihan haknya oleh PPAT yang dibuktikan dengan akta jual beli, selanjutnya PPAT yang bersangkutan dalam 7 hari kerja sejak penandatanganan akta, wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan khususnya di Kantor BPN setempat dengan membawa berkas-berkas pemohon yang diperlukan. Terkait dengan mekanisme ini sangat perlu action dari pemerintah supaya penerbita sertifikat tersebut lebih cepat dan efisiensi.

Kata Kunci: Tanah; Hak Milik; Peralihan Jual Beli.

ABSTRACT

In the issuance of land title certificates, it is very necessary to prove the ownership of land rights and can be proven if in the future there is a dispute over land rights, in determining land rights if there is a transfer of rights, then both parties must be able to be proven with a valid letter from the first holder transferred to the second party in making a land title certificate. This study uses a normative legal research method with a conceptual and legislative approach. The purpose of this study is to describe the procedure for registering the transfer of land ownership rights by sale and purchase. The results of the study show that, every transfer of land ownership rights with a sale and purchase agreement, after the transfer of rights is carried out by the PPAT as evidenced by a deed of sale and purchase, then the PPAT concerned within 7 working days from the signing of the deed, is required to register the transfer of land ownership rights at the Land Office, especially at the local BPN Office by bringing the necessary applicant files. Related to this mechanism, action is very much needed from the government so that the issuance of the certificate is faster and more efficient.

Keywords: Land; Ownership Rights; Transfer of Sale and Purchase.

A. PENDAHULUAN

Dalam berbagai perkembangan sekarang ini begitu banyak yang berubah di setiap tempat di tambah lagi berbagai kepentingan yang berbeda-beda, disisi lain

juga baik kejahatan yang sering terjadi salah satu seperti sengketa tanah mulai dari masyarakat sampai kepada pemerintah, bahwa sering muncul pertikaian diberbagai daerah. Maka pemerintah sebenarnya harus

benar-benar memberikan solusi yang lebih baik dalam menanggapi setiap persoalan yang terjadi. Sebagaimana juga amanat dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 negara Indonesia adalah Negara hukum. Sebagai Negara hukum sudah pasti pada penerapan hukum itu sendiri harus memperhatikan *equality before the law* sebagai acuan dalam menghadapi persoalan didalam hukum sehingga dapat diperhatikan hal-hal yang dialami oleh setiap masyarakat itu sendiri.¹ Maka dari itu pemerintah dan masyarakat harus sama-sama membangun komitmen bersama untuk mewujudkan ketertiban dan kedamaian di setiap daerah. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria atas dasar menguasai dari negara, maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Selain melindungi tanah juga mengatur

hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya² Dengan adanya peran pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum maka akan jarang sekali bisa ditemukan sengketa tanah, maka dalam dinamika politik sekarang ini pemerintah juga harus benar-benar memperhatikan hal demikian karena orang Indonesia sekitar 28,64% adalah petani.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil

manfaat atas tanah tersebut. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Dari beberapahak yang tertera di atas hak yang paling unggul adalah hak milik sebab hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak keperdataan atau kebendaan yang lain, dalam KUHPerdota di jelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan penuh dan bebas, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan melanggar hak orang lain.

Untuk mendapatkan sertifikat perlu diadakan pendaftaran di kantor pertanahan karena pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang sangat penting sebagai buktihak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara sah dan kuat dihadapan hukum. Didalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa “Setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumahsusunmelalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yangberwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupaka pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

¹ Laia, F., Hulu, K. I., & Laia, F. (2024). Implementasi Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Keadilan*, 3(2), 8-17.

² Andrian Sutedi. 2005. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya". Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang sekaligus merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembelimengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Mengenai sifat perjanjian ini diatur dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Ketentuan tersebut diatur dalam Buku III tentang Perikatan dan Bab V tentang Jual Beli KUHPerdara. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu

barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, merupakan penelitian ingin menemukan kebenaran hukum yang bersifat dogmatis, dan membutuhkan data sekunder yang bersumber dari hukum positif (*das Sollen*).⁴ Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengkaji studi dokumen dengan menggunakan data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian hukum normatif berfokus pada norma hukum dan aturan perundang-undangan dengan mengkaji dokumen dan teori hukum yang ada. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan pada kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Tujuannya dari penelitian hukum normatif adalah untuk memberikan penjelasan bagaimana menerapkan suatu peraturan Perundang-undangan yang berlaku.⁵

C. PEMBAHASAN

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan/pemindahan hak tanah disusun pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 26 ayat (1) "Jual beli, penukaran, hibah, pemberian, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah".

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah

³ Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa

⁴ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum, Langkah-Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Cetakan Pertama, (Bandung : PT Refika Aditama), 2018, hlm. 69.

⁵ Laia, F., & Laowo, Y. S. (2024). Analisis Hukum Pemindahan Pada Tindak Pidana Pencabulan Dengan Kekerasan: Analysis Of Penalty Laws In Criminal Offenses violent Abuse. *Jurnal Hukum Justice*, 1-9.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 ayat (1), disebutkan “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah, dalam Pasal tersebut dijabarkan bahwa terdapat dua bentuk Peralihan hak atas tanah, diantaranya adalah dialihkan kepada pihak yang lain dan beralih kepada pihak lain, yang berikut adalah penjabaran mengenai dua bentuk peralihan hak milik atas tanah :

- a. Peralihan akta adalah suatu perbuatan yang dilakukan secara paksa atau perbuatan itu dilakukan “karena hukum” untuk kepentingan orang lain karena orang yang memiliki hak milik tersebut tidak dapat lagi memegang hak atas tanah itu secara sah atau pemilik hak milik tersebut telah meninggal dunia. Karena berlandaskan pada undang-undang, pemilik sebelumnya tidak dapat lagi memiliki hak atas tanah, maka kepemilikan hak atas tanah dengan sendirinya berpindah kepada ahli waris jika ahli waris tersebut telah memenuhi syarat-syarat menurut Undang-Undang yang berlaku,
- b. Peralihan hak atas tanah dengan cara konversi adalah perindahan dari hak milik atas tanah kepada orang lain sehubungan dengan suatu perbuatan yang disengaja dengan maksud mengalihkan dan/atau mengalihkan hak atas tanah. Pengalihan hak atas tanah yang disengaja dapat dilakukan melalui berbagai tindakan hukum seperti penjualan, hibah, tukar menukar, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

Pengalihan hak milik atas tanah itu tunduk pada bentuk dan berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Oleh karena itu pemindahan hak milik atas tanah secara hukum wajib disertai dengan dasar hukum alas hak yang jelas dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Dalam peralihan hak atas tanah merupakan suatu bentuk pertukaran dalam bentuk tanah dan uang (dalam bentuk apapun) yang disepakati oleh kedua belah pihak sepanjang tidak melanggar hukum yang berlaku. dan menurut bentuk perjanjian yang dibuat kedua belah pihak.

2. Pengertian Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria. Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain⁶.

3. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

⁶ Andrian Sutedi, 2005., *Op., Cit*

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

4. Pengertian Sertifikat

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁷ Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam perkembangan penerbitan sertifikat hak atas tanah mengacu pada poin berikut:

a. Tugas dan Fungsi Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Pertanahan. Kantor pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- g. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- h. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

Susunan organisasi serta tugas masing-masing seksi, yakni:

a. Subbagian Tata Usaha

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 17 Tahun 2020, Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitas reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan.

b. Seksi Survei dan Pemetaan

Berdasarkan Pasal 25, Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan dan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.

c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Berdasarkan Pasal 27, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan,

⁷ James Julianto Irawan. 2014. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group.

inventarisasi, identifikasi, penegelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penetausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT.

d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan

Berdasarkan Pasal 29, Seksi Penataan dan Pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitas penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Berdasarkan Pasal 31, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Berdasarkan Pasal 33, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penerbitan penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan (Peraturan Kepala BPN).

Adapun yang menjadi mekanisme penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dalam perjanjian jual beli

dikemukakan oleh beliau yaitu: Setelah dilakukan jual beli tanah maka pemohon ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengajukan pengikatan jual beli dengan membuat AJB (Akta Jual Beli). Setelah keluar SK AJB nya maka akan didaftarkan ke Kantor BPN dalam hal sertifikat balik nama. Balik nama dalam hal ini yaitu pemilik tanah yang sebelumnya akan diganti dengan nama pemilik tanah yang baru. Penerbitan sertifikat hak milik mempunyai mekanisme pengumpulan data fisik (ukuran, gambar dan pemetaan), pengumpulan data yuridis (alas hak, dan hubungan hukum pertanahan). Hingga pemetaan hak dan pembukuan dikantor pertanahan.

Menurut beliau dia mengemukakan bahwa adapun yang menjadi syarat-syarat dalam pembuatan sertifikat tanah yaitu sebagai berikut: salah satunya kelengkapan alas hak (bukti kepemilikan dan penguasa), identitas pemohon, pajak, tanda batas permanen dan surat pernyataan penguasaan fisik. Dalam proses penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan SOP Kantor BPN, pengukuran 14 (empat belas) hari, pembuatan SK atau permohonan SK 38 (tiga puluh delapan) hari, pendaftaran SK atau penerbitan sertifikat 46 (empat puluh enam) hari, sehingga totalnya 98 hari.

1. Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nias Selatan, mengacu pada Pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hk milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli di Kantor BPN, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini, disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli (AJB) tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli (AJB) hak atas tanah tersebut.

Dalam hal terkait dengan mekanisme ini, sesuai dengan aturan yang berlaku sudah memadai dalam proses awal, sampai dalam penerbitan sertifikat akan banyak persoalan yang dihadapi terutama masyarakat, karena kekurangan informasi dalam hal apa yang seharusnya dipenuhi oleh masyarakat supaya pihak BPN, PPAT informasi itu dapat tersalurkan dengan baik. Namun, dalam pembahasan dari atas bahwa pembagian waktu (hari), lalu masih banyak dalam waktu 1 tahun sertifikat yang tidak keluar-keluar juga, pada hal masyarakat sudah memenuhi semua persyaratan yang diperlukan. Seharusnya itulah yang dikoreksi oleh pemerintah dalam mewujudkan *good government*.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan temuan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh peneliti tentang Efektifitas penerbitan Sertifikat hak Milik Atas Tanah Dalam Peralihan Jual Beli, penulis dapat menyimpulkan bahwa dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah dalam peralihan karena transaksi jual-beli tanah, maka pemohon ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengajukan perikatan jual beli dengan membuat Akta Jual Beli tanah. Setelah keluar SK AJB, maka akan di daftarkan ke Kantor BPN setempat untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah. Maka pihak BPN memberikan pelayanan

kepada masyarakat dalam memberi informasi tentang apa syarat-syarat dalam pengurusan sertifikat.

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, maka adapun yang menjadi saran dalam penelitian ini yaitu agar BPN selektif dan teliti dalam menyelesaikan suatu permasalahan kepada masyarakat dalam penerbitan sertifikat agar tidak terbit sertifikat ganda. Kepada Kantor BPN diharapkan agar dapat memberikan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemerintah harus terbuka dalam melakukan pekerjaan yang efisiensi terhadap pelayanan satu pintu.

DAFTAR PUSTAKA

- Laia, F., Hulu, K. I., & Laia, F. (2024). Implementasi Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Keadilan*, 3(2), 8-17.
- Laia, F., & Laowo, Y. S. (2024). Analisis Hukum Pemindaan Pada Tindak Pidana Pencabulan Dengan Kekerasan: Analysis Of Penalty Laws In Criminal Offensesviolent Abuse. *Jurnal Hukum Justice*, 1-9.
- Sutedi, Andrian.2005. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Waluyo, Bambang. 2012. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Julianto Irawan, James. 2014. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.