

# Pendampingan Hukum dalam Sertifikasi Tanah: Langkah Konkret Mewujudkan Kepastian Hukum Penguasaan Tanah di Desa Sambogunung Kabupaten Gresik

**Suparto Wijoyo\*<sup>1</sup>, Wilda Prihatiningtyas<sup>2</sup>, Ardhana Christian Noventri<sup>3</sup>**

<sup>1,3</sup>Sekolah Pascasarjana, Universitas Airlangga, Indonesia

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

\*e-mail: [supartowijoyo@fh.unair.ac.id](mailto:supartowijoyo@fh.unair.ac.id)<sup>1</sup>, [wilda@fh.unair.ac.id](mailto:wilda@fh.unair.ac.id)<sup>2</sup>,  
[ardhana.christian.noventri2024@pasca.unair.ac.id](mailto:ardhana.christian.noventri2024@pasca.unair.ac.id)<sup>3</sup>

## **Abstrak**

Peningkatan jumlah penduduk dan aktivitas pembangunan berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan atas tanah, baik untuk permukiman, pertanian, peternakan, maupun infrastruktur. Hal ini menyebabkan permasalahan pertanahan menjadi semakin kompleks, tidak terkecuali di Desa Sambogunung, Kabupaten Gresik. Sebagian besar tanah di desa tersebut diwariskan secara turun-temurun namun belum terdaftar atau bersertipikat sehingga mengakibatkan ketidakpastian hukum dan rentannya terjadi sengketa. Oleh sebab itu, pengabdian masyarakat ini bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui penyuluhan hukum dan pendampingan sertifikasi tanah. Dengan metode penelitian meliputi: observasi dan identifikasi masalah; penyuluhan hukum; dan pendampingan penerbitan sertipikat. Hasil akhir dari pengabdian masyarakat ini ialah terciptanya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah dan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah hingga bermuara pada terlaksananya koordinasi pengumpulan persyaratan pendaftaran tanah bagi warga yang akan mengajukan sertifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dampak jangka panjang yang diharapkan dari pengabdian ini ialah terwujudnya tertib administrasi pertanahan, perlindungan hukum bagi masyarakat, dan pengurangan potensi konflik pertanahan di Desa Sambogunung, Kabupaten Gresik.

**Kata Kunci:** Desa Sambogunung, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Sertifikasi Tanah

## **Abstract**

The increase in population and development activities has implications for the increasing demand for land, both for settlements, agriculture, livestock, and infrastructure. This has caused land issues to become increasingly complex, and Sambogunung Village in Gresik Regency is no exception. Most of the land in the village has been inherited from generation to generation but has not been registered or titled, resulting in legal uncertainty and vulnerability to disputes. Therefore, this community service aims to provide legal certainty over land ownership through legal counseling and land certification assistance. Research methods include: observation and problem identification; legal counseling; and assistance in issuing certificates. The final result of this community service is the creation of a community understanding of the importance of land registration and land certificates as proof of legal ownership of land rights, leading to the coordination of the collection of land registration requirements for residents who will apply for certification to the Gresik District Land Office. The long-term impact expected from this service is the realization of orderly land administration, legal protection for the community, and reduction of potential land conflicts in Sambogunung Village, Gresik Regency.

**Keywords:** Legal Certainty, Land Registration, Land Certification, Sambogunung Village

## **1. PENDAHULUAN**

Kebutuhan atas tanah merupakan kebutuhan fundamental bagi masyarakat sebab hampir seluruh aktivitas manusia berlangsung di atas tanah, baik yang bersifat pribadi, sosial, ekonomi, maupun budaya (Putra, 2021). Perlindungan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Pasal 28H Ayat (1) dan (4) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mempunyai hak milik pribadi. Seiring berjalannya waktu, kebutuhan akan tanah mengalami peningkatan karena bertambahnya jumlah penduduk, pengembangan industri, dan dinamika perkembangan wilayah (Sutawijaya, 2004). Peningkatan kebutuhan akan tanah dalam lingkup masyarakat tentu akan berjalan beriringan dengan peningkatan potensi sengketa

atas tanah. Oleh sebab itu, negara sebagai regulator wajib menyediakan mekanisme yang menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Salah satu langkah yang ditempuh pemerintah untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan ialah dengan mekanism pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Akan tetapi, pada masa sebelum adanya proses administasi modern, kepemilikan hak atas tanah masih dilaksanakan berdasarkan aturan-aturan adat yang berlaku di wilayah tersebut. Proses perubahan dan penyesuaian ini tentu tidak mudah dan merupakan kendala tersendiri dalam percepatan proses pendaftaran tanah. Selain itu, proses pendaftaran tanah yang melibatkan proses administrasi yang cukup ekstensif juga menjadi kendala tersendiri, terutama, bagi masyarakat yang tingkat pendidikannya kurang (Khair & Assyahri, 2024). Selain itu, diperlukannya biaya dalam proses pendaftaran tanah juga menjadi hambatan bagi sebagian masyarakat ekonomi lemah (Pamitri & Perdana, 2022). Atas dasar problematika tersebut, hingga saat ini masih banyak tanah yang belum terdaftar atau tersertipikasi. Tentunya kondisi ini merupakan permasalahan serius terlebih dengan mengingat bahwa sertipikat ada bukti kepemilikan tanah yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Ketika tanah belum tersertipikasi maka perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akan turut melemah.

Desa Sambogunung, Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, merupakan suatu contoh kawasan yang banyak bidang-bidang tanahnya belum tersertipikasi dengan baik. Berdasarkan studi awal di lapangan diketahui bahwa proses perolehan tanah oleh masyarakat di Desa Sambogunung Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik sebagian besar berasal dari warisan turun temurun yang belum bersertipikat. Padahal sertipikat merupakan bukti penguasaan hak atas tanah. Tidak dilakukannya pendaftaran hak atas tanah oleh masyarakat di Desa Sambogunung, disebabkan oleh beberapa hal mendasar antara lain meliputi: Minimnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai alat bukti yang sah dan berkepastian hukum; Minimnya pengetahuan masyarakat tentang syarat-syarat (baik syarat administratif maupun syarat teknis) dalam permohonan pengajuan sertipikat hak atas tanah; Minimnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, baik secara individu ataupun kolektif; Terbatasnya informasi dari Pemerintah tentang adanya program-program sertifikasi tanah bagi masyarakat; dan Keterbatasan SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, baik tenaga administrasi maupun tenaga pengukuran, sehingga proses pendaftaran tanah cenderung berbelit-belit dan menghabiskan waktu yang cukup lama.

Berdasarkan uraian tersebut, maka kegiatan pengabdian yang berupa sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak berdasarkan PP Pendaftaran Tanah ini sangat diperlukan terkait dengan semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tanah. Kegiatan pengabdian ini dilandasi dengan semangat untuk memberikan pengertian, pencerahan sekaligus penyampaian informasi kepada warga masyarakat khususnya warga Desa Sambogunung Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti atas penguasaan hak atas tanah. Dengan mengetahui pentingnya kepemilikan sertipikat tanah tersebut diharapkan nantinya warga masyarakat yang telah melakukan upaya pemindahan atau peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya cukup dengan menerima pembayaran dan memperoleh tanah yang telah dibelinya namun menimbulkan kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Sebagai target dari kegiatan pembinaan ini adalah warga masyarakat khususnya warga masyarakat Desa Sambogunung Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik ini mengetahui dan memahami pentingnya kepemilikan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dan memberikan upaya penyadaran hukum mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sekaligus dalam upaya untuk membentuk ketertiban dalam masyarakat dan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat. Lebih lanjut akan dilakukan proses pendampingan dalam sertipikasi tanah kepada mereka yang belum memiliki sertipikat atas tanah mereka.

Tujuan akhir yang hendak dicapai dalam penelitian ini pertama-tama ialah memberikan pemahaman yang benar kepada masyarakat Desa Sambogunung terkait peran penting adanya sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dari suatu hak atas tanah.

Adapun tujuan utama yang hendak dicapai melalui pengabdian ini ialah untuk: a) Meningkatnya pemahaman masyarakat desa tentang pentingnya kepemilikan sertipikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sekaligus; b) Membantu masyarakat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum atas status hak atas tanah yang mereka miliki; c) Surat Keputusan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik bahwa akan diterbitkan sertipikat terhadap bidang-bidang tanah di wilayah Desa Sambogunung Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik yang dimohonkan haknya.

## 2. Kajian Literatur

### 2.1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki peranan yang sangat penting dan memberikan manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Proses pendaftaran tanah menghasilkan bukti hak atas tanah yang dikenal sebagai sertipikat. Sertipikat ini memberikan kepastian hukum terkait jenis hak atas tanah, subjek yang memiliki hak, dan objek yang dimiliki (Manthovani & Istiqomah, 2021). Dibandingkan dengan dokumen tertulis lainnya, sertipikat tanah memiliki kekuatan sebagai bukti yang sah, yang dianggap benar kecuali jika terbukti sebaliknya melalui pembuktian di pengadilan dengan bukti lain (Ismail, 2011). Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jika suatu hak atas tanah telah terdaftar, maka tanah tersebut akan memiliki sertipikat sebagai bukti sah kepemilikan hak tersebut. Sebaliknya, jika hak atas tanah belum memiliki sertipikat, maka tanah tersebut belum terdaftar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sertipikat hak atas tanah memiliki peranan yang sangat penting, karena menandakan bahwa hak atas tanah tersebut telah terdaftar dan dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat oleh pihak yang berwenang (Manoppo, 2017). Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah menganut sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi negatif untuk pendaftaran tanah, pelaksanaan hukum yang sah diperlukan untuk menentukan perpindahan hak kepada pihak lain sebagai pembeli. Pada sistem ini diterapkan asas *nemo plus juris*, yang berarti seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak lebih dari apa yang ia miliki. Data yang disertakan dalam pendaftaran tidak dapat langsung diterima sebagai kebenaran, karena negara tidak memberikan jaminan atas keakuratan data tersebut. Sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif dengan elemen positif, yang berarti bahwa sistem ini dapat menghasilkan surat tanda bukti hak yang sah dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat, sesuai dengan ketentuan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah (Rajab et al., 2020).

### 2.2. Kepastian Hukum

Di dalam suatu peraturan hukum terdapat asas-asas yang menjadi dasar pembentukannya, salah satunya ialah asas kepastian hukum. Eksistensi asas kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu (Julyano & Sulistyawan, 2019). Dengan demikian, nilai kepastian hukum pada dasarnya memberikan perlindungan bagi setiap warga negara dari tindakan sewenang-wenang oleh kekuasaan, sehingga hukum menempatkan tanggung jawab pada negara untuk memastikan adanya jaminan perlindungan bagi setiap warganya (Remaja, 2014).

Kepastian hukum sebagai komponen dari negara hukum (rule of law) pada dasarnya ialah kebutuhan akan kejelasan mengenai dasar, tujuan, dan isi peraturan, terutama yang langsung ditujukan kepada individu. Seseorang harus mengetahui konsekuensi hukum dari tindakannya. Hal ini sejalan dengan pandangan Oksana Shcherbanyuk bahwa: *“It is important that legal certainty in this concept, more than a positive meaning, is a concept inherent in the very idea of law. Legal certainty is a constitutive value of law, because without a minimum of certainty, efficiency and lack of arbitrariness can not, strictly speaking, talk about the legal system. The main function of law is the function of security”* (Shcherbanyuk et al., 2023). Oleh karena itu, fungsi utama hukum adalah memberikan rasa aman, baik bagi individu maupun masyarakat, dengan memastikan bahwa setiap tindakan memiliki konsekuensi hukum yang jelas dan dapat diprediksi.

### 2.3. Desa Sambogunung

Desa Sambogunung merupakan salah satu desa di Kabupaten Gresik. Sebelum melangkah pada penjelasan terkait Desa Sambogunung, maka akan dielaborasi terlebih dahulu terkait Kabupaten Gresik. Lokasi Kabupaten Gresik terletak di sebelah Barat Laut Kota Surabaya yang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Timur. Secara administrasi, Kabupaten Gresik berbatasan dengan:

- Sebelah utara berbatasan dengan Selat Jawa;
- Sebelah timur berbatasan dengan Selat Madura dan Kota Surabaya;
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Lamongan; serta
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Sidoarjo.

Luas wilayah Kabupaten Gresik berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 137 Tahun 2017 tentang Kode dan Data Wilayah Administrasi Pemerintahan adalah 1.191,25 km<sup>2</sup> (119.125 hektare), namun berdasarkan penampakan citra satelit khususnya pada perubahan bentang alam akibat proses perubahan batas garis pantai, proses sedimentasi, dan reklamasi, luas wilayah Kabupaten Gresik bertambah menjadi 1.256,76 km<sup>2</sup> (125.675,97 hektare). Wilayah Kabupaten Gresik terdiri dari 18 Kecamatan dengan 330 Desa dan 26 Kelurahan.

Desa Sambogunung merupakan salah satu desa di Kecamatan Dukun. Secara geografis, wilayah Desa Sambogunung berbatasan dengan desa lain. Berikut merupakan batas wilayah Desa Sambogunung.

Sebelah Utara : Desa Sukorejo  
Sebelah Selatan : Desa Kalirejo  
Sebelah Timur : Desa Lasem  
Sebelah Barat : Desa Babaksari

Dengan batas wilayah sebagaimana tertera di atas, Desa Sambogunung memiliki 3448 penduduk, dengan rincian demografi Desa Sambogunung berdasarkan populasi sebagai berikut:

No	Wilayah / Ketua	KK	L+P	L	P
1	Dusun SAMBOGUNUNG	1129	3448	1760	1688
1	RW 001 , Ketua MOHAMMAD ROBAT	396	1212	629	583
	1 RT 001 , Ketua SUNAWADI	189	601	324	277
	2 RT 002 , Ketua MOHAMMAD NAFIS	146	438	218	220
	3 RT 003 , Ketua TAUFIQ	61	173	87	86
2	RW 002 , Ketua LISWANTO	354	1074	545	529
	1 RT 003 , Ketua TARLIKAN	76	232	124	108
	2 RT 004 , Ketua SAHIDIN MASHUD	119	377	193	184
	3 RT 005 , Ketua MAHMUDI	105	310	156	154
	4 RT 006 , Ketua KUSENO	54	155	72	83
3	RW 003 , Ketua MOHAMMAD ROZIM	379	1162	586	576
	1 RT 006 , Ketua MOHAMMAD SUYANTO	75	228	110	118
	2 RT 007 , Ketua AINUR ROFIQ	118	374	192	182
	3 RT 008 , Ketua ZIMAM HAKIM	131	374	194	180
	4 RT 009 , Ketua MOHAMMAD ANDI PRAWONO	55	186	90	96
TOTAL		1129	3448	1760	1688

Tabel 1. Data Demografi Desa Sambogunung  
Sumber: Website Desa Sambogunung

## 2. METODE

Pengabdian masyarakat ini dilakukan melalui beberapa tahap yang berfokus pada proses pendampingan. *Pertama*, proses pendampingan diawali dengan melakukan analisa awal berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang dihadapi mitra, khususnya berkaitan dengan hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah. Dari permasalahan-permasalahan yang ada, akan dilakukan suatu analisa dalam rangka menghasilkan solusi yang mungkin dapat diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. *Kedua*, beranjak dari analisa tersebut, selanjutnya akan dilakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sekaligus dalam upaya untuk membentuk ketertiban dalam masyarakat dan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat. *Ketiga*, proses terakhir namun merupakan bagian terpenting dari proses pengabdian ini yaitu melakukan akan dilakukan proses pendampingan dalam sertipikasi tanah kepada mereka yang belum memiliki sertipikat atas tanah.

Rangkaian metode pelaksanaan tersebut dapat ditinjau berdasarkan skema di bawah ini:



Gambar 2. Alur Pengabdian Masyarakat

Melalui skema tersebut menggambarkan bahwa pelaksanaan observasi dan identifikasi masalah dilaksanakan pada tanggal 7 Agustus 2018 dengan menggali data berdasarkan kondisi lapangan dan informasi dari masyarakat sekitar serta instansi terkait. Kemudian berdasarkan permasalahan tersebut dilakukan penyuluhan hukum dalam rentang waktu mulai dari tanggal 19 Oktober 2018 sampai dengan 26 Oktober 2018 di Kantor Desa Sambogunung. Jumlah peserta yang mengikuti kegiatan tersebut ialah sebanyak 45 orang yang terdiri dari Kepala Desa dan perangkatnya, Badan Permusyawaratan Desa, tokoh masyarakat, dan masyarakat Desa Sambogunung. Dengan pemahaman yang diberikan saat penyuluhan, masyarakat secara kolektif kemudian diajak mengumpulkan berkas sertipikasi pada 1 November 2018 untuk kemudian dibawa sebagai bagian dari persyaratan pendaftaran sertipikasi pada tanggal 10 November 2018.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengabdian masyarakat ini telah selesai dilaksanakan sesuai tahapan yang direncanakan. Pertemuan pertama yaitu pada tanggal 7 Agustus 2018. Pada tahap ini dilakukan inventarisir permasalahan-permasalahan yang dihadapi mitra, khususnya berkaitan dengan hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah. Berdasarkan diskusi dengan Kepala Desa dan perangkatnya, didapat fakta bahwa hambatan-hambatan yang dialami mitra dalam pendaftaran tanah sehingga berimplikasi pada minimnya kepemilikan sertipikat bagi warga di Desa Sambogunung, yakni sebagai berikut:

- Minimnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai alat bukti yang sah dan berkepastian hukum.
- Minimnya pengetahuan masyarakat tentang syarat-syarat (baik syarat administratif maupun syarat teknis) dalam permohonan pengajuan sertipikat hak atas tanah.
- Minimnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, baik secara individu ataupun kolektif.
- Terbatasnya informasi dari Pemerintah tentang adanya program-program sertifikasi tanah (Seperti Prona) bagi masyarakat.
- Keterbatasan SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, baik tenaga administrasi maupun tenaga pengukuran, sehingga proses pendaftaran tanah cenderung berbelit-belit dan menghabiskan waktu yang cukup lama.

Berdasarkan hasil diskusi pada pertemuan pertama tersebut, maka disepakati bahwa pada pertemuan kedua dan ketiga yaitu tanggal 19 September 2018 dan tanggal 26 September 2018 diadakan penyuluhan hukum kepada Perangkat Desa, tokoh masyarakat, karang taruna, dan masyarakat desa pada umumnya. Adapun topik penyuluhan hukum yang diangkat yaitu mengenai “Pentingnya Sertifikasi Tanah dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Masyarakat Desa Sambogunung Kecamatan Dukun Kabupaten Lamongan”. Berikut merupakan dokumentasi saat dilakukannya pengabdian:



Gambar 3. Foto Bersama Para Narasumber dan Perangkat Desa



Gambar 4. Sesi Penyampaian Materi oleh Narasumber



Gambar 5. Sesi Diskusi



Gambar 6. Panitia yang terdiri dari mahasiswa Sekolah Pascasarjana UNAIR

Melalui rangkaian proses pengabdian tersebut, ditemukan pemahaman yang lebih komprehensif terhadap beberapa hal di bawah ini:

### 3.1. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Landasan konstitusional kebijakan pertanahan nasional adalah UUD 1945, Pasal 33 ayat (3), yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Wewenang negara yang dinyatakan di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 belum merupakan norma dalam arti sesungguhnya. Wewenang negara yang dinyatakan di dalamnya juga mempunyai sifat sebagai norma samar dan norma terbuka. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dalam arti sebagai personifikasi seluruh rakyat, memiliki wewenang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tanah. Secara konseptual wewenang yang dimiliki oleh negara sebagai badan hukum publik berbeda dari wewenang yang dimiliki oleh negara sebagai pribadi, pendukung hak dan kewajiban yang sama dengan manusia alamiah (Hajati, 2003b).

Lebih lanjut ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dijabarkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1 UUPA, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak Menguasai Negara tersebut bersumber dari Hak Bangsa Indonesia. Hak Menguasai Negara merupakan petilan atau bagian dari Hak Bangsa. Hak Menguasai Negara memberikan wewenang kepada negara baik secara kedalam maupun keluar (Hajati, 2003a). Ke dalam, negara berwenang untuk:

- a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk keperluan yang bersifat politis, ekonomis dan sosial (Pasal 14 ayat 1 UUPA) sedang pemerintah daerah juga diharuskan memuat rencana yang demikian sesuai dengan rencana pusat (Pasal 14 ayat 2 UUPA);
- b. Menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum (Pasal 4 UUPA). Hal ini berarti bahwa bagi perorangan atau badan hukum tertentu dimungkinkan mempunyai hak milik privat atas tanah;
- c. Berusaha agar sebanyak mungkin orang mempunyai hubungan dengan tanah dengan menentukan luas maksimum tanah yang boleh dimiliki atau dikuasai perorangan (Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA), mengingat bahwa tiap-tiap warganegara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Pasal 9 ayat 2 UUPA);
- d. Menentukan agar setiap orang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah, mengusahakan tanah itu sendiri, dengan beberapa pengecualian (Pasal 10 UUPA). Ini menjaga jangan sampai ada absenteisme.
- e. Berusaha agar tidak ada tanah terlantar dengan menegaskan bahwa semua hak mempunyai fungsi sosial, dan bahwa memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya merupakan kewajiban siapa saja yang mempunyai suatu hak atas tanah (Pasal 6 dan Pasal 15 UUPA);
- f. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dsb. Misalnya : soal hak guna usaha, guna bangunan, sewa menyewa dsb, seperti dalam Pasal 16 UUPA;
- g. Mengatur pembukaan tanah, memungut hasil hutan (Pasal 46 UUPA) dan penggunaan air dan ruang angkasa (Pasal 47 dan Pasal 48 UUPA);
- h. Mengatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa (Pasal 47 dan Pasal 48 UUPA);
- i. Mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum (Pasal 19 UUPA)

### 3.2. Pendekatan Pembangunan Desa berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Konsep pembangunan merupakan konsep yang sangat multidimensional, yang mengacu kepada serangkaian karakteristik dan segenap aspek kehidupan, baik aspek politik, ekonomi, maupun sosial. Menurut Todaro dalam Bryant and White (1998) pembangunan adalah proses multidimensi yang mencakup perubahan-perubahan penting dalam struktur sosial, sikap rakyat dan lembaga-lembaga nasional dan juga akselerasi pertumbuhan ekonomi, pengurangan kesenjangan, dan pemberantasan kemiskinan (Coralie & Louise, 1998). Proses pembangunan nasional tentunya dimulai dari pembangunan pada kelompok masyarakat paling kecil yaitu desa, desa merupakan ujung tombak dari sukses atau tidaknya implementasi otonomi daerah.

Undang-undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menegaskan seiring dengan diterapkannya arus desentralisasi, paradigma pembangunan nasional telah mengalami perubahan, dari pembangunan yang bertumpu pada negara menjadi pembangunan yang bertumpu pada masyarakat. Jika digambarkan dalam diagram maka proses pembangunan desa dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 7. Pembangunan Desa

Pembangunan desa mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis dalam rangka pembangunan nasional dan pembangunan daerah, karena di dalamnya terkandung unsur pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, serta menyentuh secara langsung kepentingan masyarakat yang bermukim dipedesaan. Undang-undang No 6 Tahun 2014 (UU Desa) yang telah disahkan dan diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014 merupakan perwujudan dari pengakuan dan penghormatan Negara terhadap desa dengan keberagaman yang dimilikinya. Di dalam UU Desa perihal pembangunan desa terdapat dua hal yang menjadi kunci utama yaitu yang disebut dengan “Desa membangun” dan “Membangun Desa”.

“Desa Membangun” berarti desa memiliki kewenangan penuh dalam mengelola desanya sendiri. Pemerintah desa bersama masyarakat desa bekerja bersama untuk memajukan dan mengembangkan desanya sendiri. Desa memiliki kewenangan dalam membuat program-program yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakatnya. Desa yang memutuskan sendiri kebutuhan desanya dan desa sendiri yang mencari cara untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Desa Membangun berarti desa tidak lagi menjadi objek pembangunan melainkan subjek pembangunan. Oleh Desa, Dari Desa, dan Untuk Desa. “Membangun Desa” berbeda dengan “Desa Membangun”. “Membangun Desa” merupakan kewenangan dari pemerintah pusat, pemerintah daerah atau pemerintah kabupaten untuk membantu pengembangan desa. Desa dapat mengikuti program-program pengembangan desa yang telah dibentuk oleh pemerintah pusat salah satu contohnya program dari Kementerian Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi (Kemendes-PDT).

Kemendes-PDT mempunyai tanggung jawab penuh dalam meningkatkan pemberdayaan ekonomi masyarakat desa demi mewujudkan kemandirian desa dan mengurangi kesenjangan antara desa dan kota. Adapun program-program yang dicanangkan oleh Kemendes-PDT diantaranya:

- a. Prudes yaitu produk unggulan desa. Produk unggulan desa tidak hanya harus dari sektor pertanian tapi juga dari sektor pelayanan atau jasa, wisata, dan ekonomi kreatif.
- b. BUMDes yang merupakan perwujudan dari wirausaha desa dimana pengelolaan secara mandiri dilakukan oleh desa dalam mewujudkan unit-unit usaha untuk membantu peningkatan ekonomi masyarakat desa.
- c. Embung Desa sebagai dukungan terhadap peningkatan pertanian desa terutamanya dalam pengairan.
- d. Raga desa sebagai perwujudan tempat berkumpulnya masyarakat desa, peningkatan ekonomi

masyarakat desa dan penumbuhan bibit-bibit atlet generasi muda dari desa.

"Membangun Desa" memang terlihat seperti pengaturannya secara top down. Tapi perlu diingat disini bahwa ada tindakan partisipatif masyarakat dalam membangun desa karena tanpa adanya tindakan partisipatif kegagalan dalam membangun desa sangatlah besar. Oleh karena itulah dibangun diskusi dan fasilitasi yang dilakukan oleh pemerintah pusat, dan pemerintah daerah untuk menampung aspirasi masyarakat dan pemerintah desa.

Namun, yang perlu diingat adalah bahwa pembangunan desa harus dimulai dengan memperhatikan kondisi lingkungan dan sosial masyarakat, baru kemudian diikuti dengan peningkatan ekonomi masyarakat. Keberlanjutan kondisi lingkungan sangat mempengaruhi ekonomi masyarakat desa, karena mereka sangat bergantung pada sumber daya alam. Selain itu, kondisi sosial dan adat istiadat masyarakat juga harus menjadi perhatian utama. Program-program yang digulirkan oleh pemerintah pusat maupun daerah seharusnya tidak bertentangan dengan kondisi sosial atau aturan adat istiadat masyarakat desa. Jika hal ini terjadi, maka pembangunan yang dilakukan akan menjadi sia-sia.

### **3.3. Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia**

Tanah merupakan elemen yang penting bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu kepastian kepemilikan tanah sangat diperlukan untuk kepastian hukum. Sehingga kepemilikan tanah perlu di daftarkan. Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya akan disebut sebagai PP 10/1961) yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut.

Oleh karenanya pada tanggal 8 Juli 1997 pemerintah menetapkan dan mengundang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut sebagai PP 24/1997) untuk menggantikan PP 10/1961 tersebut. PP ini berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkannya (Pasal 66) yang berarti secara resmi mulai berlaku diseluruh wilayah Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997 dengan Peraturan Pelaksananya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut sebagai PerMen 3/1997). Sementara semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari PP 10/1961 yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan PP 24/1997 ini (Pasal 64 ayat (1) ).

Peraturan Pemerintah 24/1997 yang menggantikan PP 10/1961 ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) yang mengatur: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Tujuan, Obyek, Proses, Penyelenggara dan prosedur Pendaftaran tanah menurut PP 24/1997 dapat dijabarkan sebagai berikut.

#### **3.3.1. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### **3.3.2. Objek Pendaftaran Tanah**

Bidang-bidang tanah yang di punyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna

bangunan dan hak pakai.

- a. Tanah hak pengelolaan.
- b. Tanah hak wakaf.
- c. Hak milik atas satuan rumah susun.
- d. Hak tanggungan.
- e. Tanah Negara.

Pendaftaran tanah yang objeknya tanah Negara, di lakukan pencatatan dalam daftar tanah dan tidak di terbitkan sertifikatnya. Sedangkan objek yang lainnya di daftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta mengeluarkan sertifikatnya.

### 3.3.3. Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Ada 4 organ yang berperan dalam urusan sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah ini yakni sebagai berikut:

- a. Badan Pertanahan Nasional  
Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP 24/1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut
- b. Kepala Kantor Pertanahan  
Sesuai ketentuan Pasal 6 PP 24/1997 Dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Pengertian PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 24 PP 24/1997. Kegiatan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran
- d. Panitia Ajudikasi Tugas dari Panitia  
Ajudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan seperti diatur dalam Pasal 8 PP 24/1997. Pengertian dari Ajudikasi ini sendiri diatur dalam Pasal 1 Angka 8 PP 24/1997.

### 3.3.4. Sistem Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

- a. Sistem Publikasi Positif  
Dimana dilakukan pendaftaran hak, harus ada buku tanah dan sertifikat sebagai tanda bukti. Menurut sistem ini bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna, bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah, tidak dapat dibantah, tidak dapat di ganggu gugat, walaupun ternyata bukan dia pemilik yang sebenarnya yang terdaftar dalam buku tanah atau sertifikat. Sistem publikasi positif tidak berlaku di wilayah Indonesia.
- b. Sistem Publikasi Negatif  
Menurut sistem ini, apa yang tercantum dalam buku tanah sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat di buktikan suatu keadaan yang sebaliknya (Tidak Benar) di muka sidang pengadilan. Dimana di lakukan pendaftaran akta dan di sini tidak menjamin, nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat di bantah. Sistem Publikasi negatif ini berlaku di Indonesia yang secara tegas terdapat dalam PP No. 10 Tahun 1961 dan digantikan dengan PP No.24 Tahun 1997, sebagai pelaksanaan dari pasal 19 UUPA No.5 1960.

### 3.3.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

- I. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam pasal 13 PP 24/1997 ditentukan:
  - a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic.
  - b. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan

dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

- c. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- d. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi pengukuran dan pemetaan; pembuatan peta dasar pendaftaran; penetapan batas bidang-bidang tanah; pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur.
- b. pembuktian hak dan pembukuannya, yang meliputi pembuktian hak baru; pembuktian hak lama; pembukuan hak.
- c. penerbitan sertifikat.
- d. penyajian data fisik dan yuridis.
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan menteri. Dalam hal suatu wilayah belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadic. Pendaftaran secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadic ini tentunya dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, tanpa adanya suatu penetapan terlebih dahulu dari menteri atas tanah tersebut.

## II. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 36 PP 24/2007 ditentukan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan terhadap tanah-tanah yang sebelumnya sudah terdaftar. Pendaftaran ini harus dilakukan ketika pihak yang memiliki tanah tersebut ingin memindahkan haknya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Setelah melaksanakan penyuluhan hukum, pada tanggal 1 November 2018, tim kembali ke Desa Sambogunung untuk melakukan koordinasi terkait pengumpulan persyaratan pendaftaran tanah bagi warga yang akan mengajukan sertifikasi ke BPN. Penyuluhan hukum sebelumnya telah dilaksanakan pada tanggal 19 Oktober 2018 hingga 26 Oktober 2018 di Kantor Desa Sambogunung. Kegiatan tersebut dihadiri oleh 45 peserta yang terdiri atas Kepala Desa beserta perangkatnya, Badan Permusyawaratan Desa, tokoh masyarakat, dan warga Desa Sambogunung. Hasil dari penyuluhan ini mendorong 25 orang yang memenuhi syarat untuk melengkapi berkas pendaftaran tanah. Kemudian, proses pendampingan selanjutnya berada dalam pemantauan dan koordinasi Kepala Desa dan perangkatnya.

#### 4. KESIMPULAN

Perkembangan pesat yang terjadi dalam pembangunan di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari pentingnya kepastian pendaftaran tanah. Tanah merupakan aspek utama dalam setiap kegiatan pembangunan, karena hampir semua kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan penggunaan tanah. Pendaftaran tanah sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan pemerintah, agar tidak terjadi penyimpangan dalam penggunaan hak atas tanah. Namun, hingga saat ini masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar, termasuk di wilayah Desa Sambogunung, Kecamatan Dukun, Kabupaten Gresik.

Proses pendampingan pendaftaran tanah melalui penyuluhan hukum menjadi langkah yang mendesak untuk dilakukan. Hal ini merupakan bentuk implementasi Tridharma Perguruan Tinggi, yaitu pengabdian kepada masyarakat. Penyuluhan hukum yang dilaksanakan pada tanggal 19 Oktober 2018 hingga 26 Oktober 2018 di Kantor Desa Sambogunung telah dihadiri oleh 45 peserta yang terdiri atas Kepala Desa beserta perangkatnya, Badan Permusyawaratan Desa, tokoh masyarakat, dan warga Desa Sambogunung. Hasil dari penyuluhan ini menunjukkan adanya peningkatan kesadaran hukum, yang ditandai dengan kesediaan 25 orang memenuhi persyaratan pendaftaran tanah untuk diajukan ke BPN. Selain itu, dampak lain dari kegiatan ini adalah meningkatnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah sebagai upaya memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki. Koordinasi lebih lanjut yang dilakukan pada 1 November 2018 menunjukkan respon positif dari masyarakat dan aparat desa, sehingga dapat mendukung kelancaran proses sertifikasi tanah.

Namun, program ini sejatinya tidak cukup berhenti di sini. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa program pengabdian masyarakat dengan rentang waktu 8-10 bulan belum cukup untuk menyelesaikan keseluruhan rangkaian kegiatan, mulai dari observasi hingga memastikan seluruh bidang tanah terdaftar. Rentang waktu tersebut hanya cukup untuk melaksanakan observasi hingga pengumpulan berkas persyaratan pendaftaran, sehingga proses selanjutnya dialihkan pemantauannya kepada Kepala Desa dan Perangkatnya. Dengan demikian, dibutuhkan keberlanjutan program yang dapat dilaksanakan melalui langkah-langkah selanjutnya, seperti: inisiasi program Desa Binaan; koordinasi aktif dengan Pemerintah; Monitoring dan Evaluasi; dan pelaksanaan pengabdian di tahun mendatang berdasarkan kekurangan yang belum dicapai dalam tahun pengabdian terkait. Melalui rekomendasi ini, diharapkan program pendampingan pendaftaran tanah dapat berkelanjutan dan memberikan dampak yang lebih luas, tidak hanya bagi Desa Sambogunung, tetapi juga desa-desa lainnya di masa depan.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Universitas Airlangga yang telah memberi dukungan financial terhadap pengabdian ini.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Coralie, B., & Louise, W. (1998). *Manajemen Pembangunan*. LP3ES.
- Hajati, S. (2003a). Kewenangan Negara Atas Tanah. *Yuridika*, 18(2).
- Hajati, S. (2003b). *Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi*. Universitas Airlangga.
- Ismail, I. (2011). Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 19(53), 23–34.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Crepido*, 1(1), 14–15.
- Khair, V. M., & Assyahri, W. (2024). Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia : Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum. *JPAMS : Journal of Public Administration and Management Studies*, 2(2), 55–62.

- Manoppo, R. A. (2017). Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Crimen*, 6(10), 92–98.
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Pamitri, & Perdana, S. (2022). Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. *Jurnal Notarius*, 1(1), 119–129. [jurnal.umsu.ac.id > index > notarius](http://jurnal.umsu.ac.id/index/notarius)
- Putra, H. Y. (2021). Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *UNES Journal of Swara Justisia*, 5(2), 159. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v5i2.206>
- Rajab, R. A., Eko Turisno, B., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>
- Remaja, N. G. (2014). Makna Hukum dan Kepastian Hukum. *Kertha Widya: Jurnal Hukum*, 2(1), 1–26. <https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/view/426/351>
- Shcherbanyuk, O., Gordieiev, V., & Bzova, L. (2023). Legal nature of the principle of legal certainty as a component element of the rule of law. *Juridical Tribune*, 13(1), 21–31. <https://doi.org/10.24818/TBJ/2023/13/1.02>
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang. *Ekonomi Pembangunan*, 9(1), 72.

## Halaman Ini Dikосongkan