

# **EKSISTENSI PENERAPAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK PENGUASAAN TANAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NO 5 TAHUN 1960 DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI**

**Lamhot Hutahaean**

Fakultas Hukum Universitas Mpu Tantular

Email: [lamhhutahaean@gmail.com](mailto:lamhhutahaean@gmail.com)

## **Abstract**

*Land ownership is the right to have freedom for the owner of the land to be able to use his land for his needs as long as he does not do things that are contrary to the provisions of the laws and regulations. Control of land does not mean that someone who controls it is recognized by the State as a person who has the right to the land, land ownership must be proven by legal evidence. The community who recognizes that the land is theirs but does not have a certificate, so that control of the land is proven by other legal evidence such as an Authentic Deed. According to Government Regulation Number 24 of 1997, the implementation of land rights registration includes the activities of Land Registration for the first time (initial registration) and Land Data Maintenance (maintenance). Land registration for the first time is carried out through Systematic land registration and Sporadic land registration. The transfer of control of land that has not been certified is carried out before a Notary as a legal service provider, as long as the evidence is an authentic deed, and every land right that does not have a certificate must be registered immediately. This research uses a type of normative legal research that examines in depth and explicitly which is used as a reference to find out a concrete legal analysis regarding the problem being researched.*

**Keywords: Legal Existence Regarding Transfer of Rights, Land Registration**

## **Abstrak**

Pemilikan atas tanah merupakan hak memiliki kebebasan kepada untuk pemilik atas tanah untuk bisa digunakan atas tanahnya untuk keperluan selama tidak melakukan hal-hal yang berlawanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penguasaan atas tanah bukan berarti seseorang yang menguasai tersebut diakui oleh Negara sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut, kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan adanya bukti yuridis. Masyarakat yang mengakui bahwa tanah tersebut merupakan miliknya tapi tidak memiliki sertifikat, sehingga penguasaan tanahnya dibuktikan dengan alat bukti yuridis lain seperti Akta Autentik. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (initial registration) dan Pemeliharaan Data tanah (maintenance). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara Sistematis dan pendaftaran tanah secara Sporadik. Peralihan terhadap penguasaan tanah yang belum bersertifikat dilakukan dihadapan Notaris sebagai penyedia jasa hukum, sepanjang alat bukti merupakan akta autentik, dan setiap hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat harus segera dilakukan pendaftaran. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji secara mendalam dan eksplisit yang dipergunakan sebagai acuan untuk mengetahui analisis hukum yang konkret mengenai permasalahan yang diteliti.

**Kata Kunci: Eksistensi Hukum Terhadap Pengalihan Hak, Pendaftaran Tanah**

## PENDAHULUAN

Tanah bagi masyarakat telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan juga dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya (Soetiknjo & Proses Terjadinya, 2001). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan.

Bumi, air dan ruang angkasa adalah termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah agraria, Pasal 33 ayat undang-undang dasar 1945. Peraturan Pemerintah menjadi dasar bagi pemerintahan Indonesia untuk membentuk atau menyusun peraturan perundang-undangan. Peraturan yang telah tersusun menjadi dasar bagi seluruh warga negara Indonesia untuk melakukan tindakan hukum yang terkait dengan Agraria atau pertanahan. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini mengakibatkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris. Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar.

Pokok-Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut (Adrian Sutedi, 2023). Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah (Santoso, 2005).

Pada Pasal 2 UUPA adalah merupakan Hak menguasai negara atas tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA. Pasal 2 ayat (2) UUPA berisi wewenang hak menguasai negara, yaitu:

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Situasi seperti ini menegaskan merupakan kebutuhan mendesak akan reformasi menyeluruh pada sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Reformasi ini bertujuan untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan kewajiban dalam proses pendaftaran, sehingga kepastian hukum serta stabilitas sosial-ekonomi yang diharapkan dapat terwujud secara lebih maksimal. Tanpa adanya perbaikan yang serius, tantangan sistematis tersebut akan terus mengalami hambatan bagi tercapainya tata kelola pertanahan yang adil dan berkelanjutan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (initial registration) dan Pemeliharaan Data tanah (maintenance). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara Sistematis dan pendaftaran tanah secara Sporadik, yaitu (Hartanto & Thamrin, 2014):

a. Pendaftaran tanah secara Sistematis

Salah satu 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/kelurahan. Pemerintah melaksanakan suatu prakarsa berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri negara agraria/Kepala BPN.

b. Pendaftaran tanah secara Sporadik

Pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara Sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechs-kadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA (Soerodjo, 2003).

Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2).

Dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sedangkan dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat rechs-kadaster yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Penulis ingin lebih lanjut meneliti mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan akta dibawah tangan oleh pelaksana pendaftaran tanah pertama kali. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kesesuaian antara peraturan yang ada dengan penerapan yang ada di masyarakat. Berdasarkan pasal 60 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk melampirkan akta PPAT mengenai peralihan hak atas Tanah yang dilakukan oleh pelaksana pendaftaran pertama kali. Dalam Penelitian ini, mempunyai tujuan mengenali kelemahan-kelemahan utama yang menghambat penerapan pendaftaran tanah dan memberikan solusi-solusi penerapan dalam memperbaiki sistem tersebut. Dengan demikian, diharapkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang berkeadilan dan efisien dapat diwujudkan, demi memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus mendukung perencanaan dan pembangunan nasional yang lebih terstruktur

### **Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian tentang "Analisis Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali" dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia?
2. Bagaimana Permasalahan Hukum Yang Timbul Pada Saat Akan Melakukan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan UUPA No 5 tahun 1960?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian "Analisis Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali" dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Menganalisis prosedur dan mekanisme pengalihan hak penguasaan tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali.
2. Mengidentifikasi syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku dalam proses pengalihan hak penguasaan tanah untuk pendaftaran tanah pertama kali sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian untuk "analisis pengalihan hak penguasaan tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)" dapat dilakukan dengan pendekatan yang terstruktur dan berbasis pada sumber hukum yang relevan. Metode ini lebih fokus pada kajian teks-teks hukum, yaitu undang-undang, peraturan pemerintah, dan putusan pengadilan yang terkait dengan pengalihan hak atas tanah menurut UUPA.

Penelitian ini mengkombinasikan kajian teori dengan penelitian lapangan untuk mendapatkan gambaran nyata tentang penerapan peraturan mengenai pengalihan hak penguasaan tanah dan Meneliti peraturan pengalihan hak atas tanah dalam UUPA dibandingkan dengan sistem hukum atau peraturan yang berlaku di negara lain. Ini bisa memberikan wawasan tentang kekuatan dan kelemahan sistem hukum Indonesia dalam hal pengalihan hak penguasaan tanah, serta menganalisis hukum dengan analisis statistik untuk memahami tren atau pola dalam pengalihan hak atas tanah, misalnya berdasarkan data pendaftaran tanah atau statistik dari kantor pertanahan.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Prosedur Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia**

Prosedur Peralihan hak penguasaan tanah mengarah kepada pembuatan sertifikat, karena pembuatan sertifikat adalah merupakan yang paling awal harus didahului dengan adanya transaksi tanah, yaitu di antaranya adanya Jual beli, Hibah, wasiat, Pewarisan, Hadiah dan sebagainya. Prosedur peralihan perlu juga dengan mengetahui sejarah Dalam penelusuran hak penguasaan tanah untuk dapat dilakukan proses awal berupa transaksi, karena dengan adanya proses transaksi awal sehingga dapat diketahui dari asal mulanya tanah. Dengan adanya proses transaksi ini akan melahirkan akta, untuk tanah yang berasal dari jual beli dinamakan akta jual beli, untuk wakaf, dinamakan akta wakaf dan seterusnya dan merupakan awal untuk proses unyuk didaftarkan ke BPN.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dala pasal 37 ayat (1) bahwa Pindahan hak atas Tanah dan hak milik, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akat yang dibuat oleh PPAT.

Kepemilikan tanah terhadap konsepsi hukum tanah nasional menyatakan bahwa tanah di seluruh Indonesia adalah milik Negara Indonesia, yang merupakan menjadi suatu simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, maka dari itu tidak dapat diperjual belikan atau diperdagangkan, dan dilarang dijadikan sebagai objek penguasaan yang dapat menimbulkan perpecahan bangsa. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu gagasan kepemilikan dimana terdapat unsur hak bersama baik secara adat dan religius, yang artinya adalah bahwa dalam ketentuan hukum Indonesia bahwa tanah tersebut adalah merupakan milik bersama yang diberikan oleh Sang Pencipta demi kesejahteraan masyarakat, dengan demikian Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan. Hal ini diatur dalam Pasal 36 PP No 24 Th 1997 yang menyatakan sebagai berikut :

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

Posedur Pendaftaran ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menurut peraturan tersebut, bahwa peralihan tanah yang diwariskan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dengan menyertakan dokumen sebagai berikut :

1. Sertifikat tanah yang asli.
2. Surat keterangan kematian.
3. Surat keterangan ahli waris.
  - a. Bagi Warga Negara Indonesia penduduk Indonesia asli Surat Keterangan Ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang yang dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
  - b. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghwa dengan Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh Notaris.
  - c. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya, Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan ( Pasal 111 ayat (1)
  - d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 )

## **2. Permasalahan Hukum Yang Timbul Pada Saat Akan Melakukan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan UUPA No 5 tahun 1960**

Berdasarkan PP No. 10 bahwa jumlah tanah yang telah bersertifikat sampai saat ini tidak meningkat, yang menjadi peraturan pelaksana pertama dari Pasal 19 ayat (1) UUPA bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang diganti sampai sekarang dengan dasar hukumnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah hanya sekitar 49 % dari total bidang tanah di Indonesia yang telah terdaftar. Dengan berdasarkan PPNo 24 tahun 1974 menerangkan bahwa Tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di BPN, sehingga dengan akibatnya akan menimbulkan permasalahan pertanahan di Indonesia (Harsono, 2007).

Dalam regulasi Kewajiban pemilik tanah merupakan suatu regulasi untuk mengatur dan memelihara hak yang telah diperolehnya, sehingga pemilik diwajibkan menjaga status hukum tanahnya melalui pembaruan data atau informasi, dalam memastikan keabsahan kepemilikan. PP No. 24 Tahun 1997 juga memberikan arahan operasional yang mencakup prinsip keterbukaan, kemudahan akses, yang transparan, dengan tujuan untuk memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia telah didukung oleh landasan hukum yang kokoh, tetap implementasinya di lapangan masih mengalami halangan dan tantangan yang kompleks dan berlapis baik itu dari pihak pemilik dan pemerinta dari yang bawah maupun sampai dengan pemerintah pusat.

Sejumlah permasalahan terus mengalami hambatan dalam pendaftaran tanah, termasuk di antaranya adanya adalah :

1. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan, dari paling bawah sampai dengan pemerintahan pusat dengan ketidakjelasan dalam pengakuan hak atas tanah sehingga menimbulkan tingginya potensi sengketa tanah, korupsi dalam proses pendaftaran, serta lemahnya penegakan hukum pada bidang administrasi pertanahan.
2. Ketidakjelasan Dokumen: Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran tanah tidak lengkap atau tidak jelas, sehingga menyulitkan proses pendaftaran serta Ketidaksiuaian dengan Ketentuan UUPA yaitu Pendaftaran tanah tidak sesuai dengan ketentuan UUPA, seperti tidak memenuhi syarat-syarat pendaftaran atau tidak melalui prosedur yang benar.
3. Regulasi yang tumpang tindih sering kali menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian pada masyarakat dalam hal penerapan hukum untuk melakukan pendaftaran tanah, baik di tingkat pusat maupun daerah, sehingga menyebabkan keterbelakangan dalam tata kelola pertanahan dan Hak-hak atas tanah tidak jelas, seperti tidak ada dokumen yang jelas tentang hak-hak atas tanah atau tidak ada kesepakatan tentang hak-hak atas tanah.
4. Biaya pendaftaran tanah yang tinggi dapat menyulitkan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran tanah serta Kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dapat menyulitkan proses pendaftaran tanah.

Permasalahan yang sering timbul pada banyak masyarakat bahwa dengan melakukan pembayaran Pajak (PBB) menganggap merupakan bukti hak atas tanah seperti halnya sertifikat hak atas tanah, padahal secara hukum bahwa surat-surat tanda pajak bukanlah merupakan bukti hak atas tanah. Surat-surat tersebut melainkan hanya bukti pembayaran pajak atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak tersebut. walaupun demikian, dalam prakteknya, surat-surat tanda pajak tersebut dapat diterima sebagai bukti hak atas tanah, namun harus didukung dengan bukti -bukti yang merupakan surat-surat lain seperti keterangan lurah dan Camat yang saling menguatkan satu sama lain dan pemberitahuan kepada masyarakat luas. Permasalah hukum yang timbul saat ini adalah melukan Pendaftaran untuk pertama kali antara lain: Adanya umpang tindih kepemilikan tanah, batas tanah yang melengkapi data - data asli, dan merupakan biaya yang mahal dari hak atas tanah yang belum bersertifikat dan Gugatan dari pihak yang merasa memiliki Tanah tersebut.

Dalam hal ini pemerintah atau pihak badan Pertanahan Negara (BPN) harus segera melakukan upaya perbaikan tata cara atau sistem pendaftaran tanah untuk pertama kali agar masyarakat semakin percaya diri untuk melakukan pendataan tanahnya dan meningkatkan kepercayaan publik kepada pemerintah (BPN) supaya prosentase tanah yang telah bersertifikat semakin bertambah. Pemerintah (BPN) harus bertanggung jawab penuh atas adanya perlawanan hukum dari pihak manapun atas sertifikat yang dikeluarkan, termasuk ganti rugi atas kerugian orang yang diakibatkan pengeluaran sertifikat supaya tidak menimbulkan permasalahan bagi masyarakat Indonesia. Untuk mengatasi persoalan-persoalan atau masalah yang timbul.

Pemerintah mengeluarkan Program pendaftaran tanah yang sering disebut dengan PRONA yaitu mempunyai penjelasan sebagai berikut: 1) Bahwa UUPA No Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Agraria dengan tujuan untuk meletakkan dasar hukum agraria nasional. 2) UUPA bertujuan untuk menggantikan dualisme hukum tanah dengan Unifikasi Hukum tanah. 3) Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah untuk mengumpulkan, mengolah, membukukan dan menyajikan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang Tanah.

Permasalahan yang sering kita jumpai pada saat melakukan pendaftaran tanah sehingga masyarakat tidak serta merta dengan kepercayaan penuh untuk mendaftarkan Tanahnya dengan maraknya, seperti korupsi di berbagai tingkat birokrasi, sehingga memperlambat proses pendaftaran, menambah biaya transaksi bagi masyarakat, dan melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan (Gunanegara, 2022). Korupsi merupakan Praktik-praktik yang mencederai keadilan, tetapi juga menyebabkan ketidaksetaraan dalam akses terhadap layanan pendaftaran tanah.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam bab-bab di atas dapatlah ditarik kesimpulan terkait keterangan-keterangan di atas yaitu sebagai berikut:

1. Peralihan hak penguasaan tanah harus dilakukan sesuai dengan UUPA yaitu mengatur bahwa peralihan hak penguasaan tanah hanya dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau waris, serta harus dilakukan dengan itikad baik dan tidak boleh bertentangan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Peralihan hak penguasaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan dan kesetaraan dengan mengatur bahwa peralihan hak tanah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip keadilan dan kesetaraan, termasuk prinsip-prinsip keadilan sosial dan kesetaraan masyarakat, serta harus dilakukan dengan memperhatikan hak-hak masyarakat, termasuk hak-hak adat dan lingkungan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, S. H. (2023). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Gunanegara, G. (2022). Kebijakan negara pada pengaturan hak atas tanah pasca Undang-Undang Cipta Kerja. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 161–184.
- Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. (No Title).
- Hartanto, J. A., & Thamrin, H. (2014). *Hukum pertanahan: Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*. LaksBang Justitia.
- Santoso, U. (2005). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*. Jakarta: Kencana.

Soerodjo, I. (2003). Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. *Surabaya: Arkola, 148*.

Soetiknjo, I., & Proses Terjadinya, U. (2001). *Gajah Mada University Press*. Yogyakarta.