



**KEPASTIAN HUKUM SISTEM PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH DI
KANTOR PERTANAHAN AKIBAT PEMBLOKIRAN DALAM KASUS
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI



Oleh

Leila Rul' Azizah

22101021032

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2025

**KEPASTIAN HUKUM SISTEM PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN AKIBAT PEMBLOKIRAN DALAM KASUS PERALIHAN HAK ATAS
TANAH**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam
Ilmu Hukum



UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2025

RINGKASAN

KEPASTIAN HUKUM SISTEM PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN AKIBAT PEMBLOKIRAN DALAM KASUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Leila Rul' Azizah

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis membahas pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan dalam memberikan kepastian hukum, akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas pemblokiran oleh pihak ketiga pasca pengecekan sertifikat tanah. Penentuan tema ini dilatarbelakangi ketidaktertiban administrasi akibat sistem manual di kantor BPN menyebabkan data blokir sertifikat tidak akurat. Akibatnya, pembeli yang sudah membayar tanah menjadi dirugikan karena tanah ternyata bersengketa dan proses balik nama menjadi tertunda meskipun akta notaris/PPAT sudah dibuat. Permasalahan yang dikaji, yakni: 1. Apakah pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan mampu memberikan kepastian hukum? 2. Apa akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas blokir yang dilakukan permintaan pihak ketiga setelah pengecekan sertifikat tanah?

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Pengumpulan data dilakukan melalui kajian pustaka yang meliputi sumber hukum primer dan sekunder. Analisis dilakukan dengan pendekatan deskriptif guna menelaah permasalahan yang dikaji.

Hasil penelitian yakni pengecekan sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan tidak mampu memberikan kepastian hukum yang utuh dan final bagi pembeli beritikad baik. Jika setelah pengecekan muncul blokir yang diajukan pihak ketiga, kondisi ini menimbulkan kerugian dan ketidakpastian bagi pembeli. Dalam situasi ini, Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab administratif berdasarkan teori *fautes de services*, yaitu kewajiban institusi untuk menjamin akurasi data pertanahan. Namun, bentuk tanggung jawab tersebut hanya dapat ditentukan setelah sengketa memperoleh kepastian hukum melalui proses yang sedang berlangsung.

PPAT wajib melakukan pengecekan sertifikat sebelum membuat akta peralihan hak untuk meminimalisir sengketa dan mendukung kepastian hukum sesuai Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Namun, pengecekan tidak selalu memberi jaminan final karena pemblokiran pihak ketiga dapat muncul setelahnya, sehingga merugikan pembeli beritikad baik. Dalam kondisi ini, BPN berkewajiban meningkatkan akurasi dan pembaruan data secara tepat waktu serta memberikan pemberitahuan segera kepada pihak berkepentingan, agar perlindungan hukum bagi pembeli dan pihak ketiga dapat terwujud secara optimal.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Pengecekan Sertifikat; Pemblokiran.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah tidak hanya menjadi tempat berpijak, tetapi juga merupakan sumber utama bagi keberlangsungan hidup manusia. Dari tanah, manusia memperoleh bahan pangan, membangun tempat tinggal, hingga mengelola sumber daya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Ketergantungan ini menjadikan tanah sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia. Dalam sejarah, tanah bahkan kerap menjadi pemicu konflik baik antar individu maupun antar bangsa karena keinginan untuk menguasai wilayah yang mengandung potensi kekayaan alam di dalamnya. Situasi semacam ini menunjukkan bahwa persoalan pertanahan bukan sekadar isu agraria, tetapi juga menyangkut stabilitas sosial dan politik.¹

Keberadaan tanah memiliki peranan yang mendasar dalam kehidupan manusia, sehingga pengaturan hak kepemilikannya dicantumkan dalam UUD 1945 sebagai landasan hukum di negara Indonesia. Dalam sistem hukum agraria, setiap bidang tanah harus memiliki kepastian hukum terkait status, jenis hak, dan siapa pemegang hak tersebut. Karena itu, seluruh tanah dengan hak milik maupun hak lainnya wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (BPN). Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti resmi bahwa tanah telah terdaftar, sekaligus menunjukkan penguasaan atau kepemilikan oleh pihak yang bersangkutan. Inilah alasan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, di mana penerbitan sertifikat menjadi salah satu bentuk implementasi tujuan pendaftaran tersebut.²

¹ "Hukum Tanah : Jaminan UU PA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah / G. Kartasapoetra ... [et al.] | Dinas Perpustakaan Dan Arsip Daerah DIY," accessed July 20, 2025, <https://balaiyanpus.jogjaprovo.go.id/opac/detail-opac?id=109300>.

² Aliya Sandra Dewi, "MEKANISME PENDAFTARAN TANAH DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH," *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2018): 1, <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmmhk.v9i1.1174>.

Agar kepemilikan tanah oleh masyarakat dapat terlindungi secara hukum, diperlukan kepastian hukum yang didukung oleh peraturan tertulis yang lengkap, tegas, dan jelas mengenai penguasaan dan kepemilikan bidang tanah. Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga membutuhkan pengaturan yang memadai. Dalam hal ini, sertifikat menjadi instrumen utama yang mencatat data yuridis dan fisik suatu bidang tanah, serta berfungsi sebagai bukti hak yang sah bagi pemilik yang namanya tercatat, kecuali dibuktikan sebaliknya melalui alat bukti dan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.³

Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan dengan Peraturan Pemerintah". Dengan adanya pendaftaran tanah ini, pemerintah berharap pemilik tanah memiliki kepastian hukum untuk mengurangi sengketa.⁴

Badan Pertanahan Nasional yang diberi tugas dan kewenangan untuk menjalankan urusan dibidang pertanahan selain menerbitkan keputusan dalam hal pendaftaran tanah juga memiliki kewenangan dalam pembatalan sertifikat yang sudah ia keluarkan yang menjadi produk hukum berupa keputusan tata usaha negara. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintah di bidang pertanahan dan suburusan tata ruang, yang merupakan bagian dari urusan pemerintah di bidang pekerjaan umum.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan

³ I. Made Citra Gada Kumara et al., "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021): 560–63, <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>.

⁴ Michelle Lien and Gunanegara Gunanegara, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga [Legal Protection Provided to Land Rights Holders with Certificates That Are Reissued in Third Party's Name]," *Notary Journal* 4, no. 1 (2024): 1, <https://doi.org/10.19166/nj.v4i1.7707>.

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk 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.

Indonesia telah memiliki undang-undang nasional yang mengatur mengenai pertanahan. Yaitu UUPA selama lebih dari 55 tahun. Ada banyak aturan pertanahan di Indonesia yang tentu saja mencakup bermacam-macam hak atas tanah. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara. Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya hak milik yang tanahnya dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.

Jenis-jenis hak atas tanah didefinisikan dalam Pasal 16 Ayat (1) jo Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang telah didaftarkan telah ditetapkan secara hukum dan dapat ditransfer. Namun, konflik masyarakat masih dapat terjadi selama proses pendaftaran atau peralihan hak atas tanah. Hal inilah yang mendasari permohonan pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah di kantor pertanahan. Ini dilakukan sebagai upaya administratif untuk mencegah Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut tidak dapat digunakan secara hukum. Seseorang, badan hukum, atau pihak pengadilan dapat meminta hak atas tanah tersebut diblokir. Dalam permohonan mereka, pemohon harus memberikan alasan yang jelas untuk memintanya diblokir, dan pihak lain harus bersedia melakukan pemeriksaan atas permohonan tersebut.

Hak-hak atas tanah yang sudah didaftarkan tersebut telah memiliki kepastian hukum dan dapat dialihkan ataupun beralih. Namun dalam pelaksanaan pendaftaran

maupun peralihan hak atas tanah masih dapat terjadi sengketa hak-hak atas tanah yang terjadi di masyarakat. Hal inilah yang mendasari adanya permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Atas Tanah yang dilakukan di kantor pertanahan sebagai salah satu upaya administratif untuk mengantisipasi agar Sertifikat Hak Atas Tanah Tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum. Permohonan pemblokiran hak atas tanah tersebut dapat dilakukan oleh orang perorangan, Badan Hukum dan pihak Pengadilan. Dalam permohonan pemblokiran pemohon harus mencantumkan alasan yang jelas dan para pihak harus bersedia dilaksanakan pemeriksaan atas permohonan yang diajukan.

Setelah jangka waktu 30 hari selesai dan tidak ada perpanjangan berupa putusan ataupun penetapan dari pengadilan maka blokir hapus demi hukum. Maka dari itu penulis ingin meneliti apakah dasar hukum pemblokiran tanah serta kedudukan pemegang hak atas tanah saat dilaksanakan pemblokiran sertifikat Hak Atas Tanah dan setelah jangka waktu 30 hari pemblokiran. Dalam (ATR/BPN) Nomor 13 Tahun 2017 tentang tata cara blokir dan sita, habis namun sengketa belum selesai. Berdasarkan dengan uraian di atas maka penulis ingin meneliti permasalahan mengenai Kedudukan Pemegang Hak Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan di Kota Malang.

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan sub urusan tata ruang yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Kementerian menyelenggarakan perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah dan ruang, serta penanganan sengketa

dan konflik pertanahan. Serta, pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian di daerah. Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN menyelenggarakan fungsi penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan serta perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan. Dan yang terpenting adalah sebagai pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Untuk mendukung pengelolaan tanah, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan (SIP), yang berfungsi menyajikan data terkait bidang tanah, sumber daya di atasnya, serta berbagai perbaikan yang dilakukan. Hal-hal ini juga termasuk dalam pengawasan BPN.⁵

Meski sertifikat tanah dan mekanisme pemblokiran dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, dalam praktiknya masih sering muncul persoalan ketika pihak ketiga atau pembeli tanah dirugikan akibat sengketa yang belum terselesaikan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana efektivitas pengecekan sertifikat dalam memberikan perlindungan hukum, serta bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam mengantisipasi kerugian bagi pihak-pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, selain memiliki kewajiban administratif dalam pendaftaran dan pemblokiran, Kantor Pertanahan juga dituntut untuk mengambil langkah preventif agar kepastian hukum benar-benar dapat dirasakan oleh masyarakat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dan dijabarkan, maka dari itu penulis bermaksud menganalisis peran BPN secara kepastian hukum dalam segala hal tentang Hak Atas Tanah sebagai skripsi, sehingga skripsi ini berjudul **"KEPASTIAN**

⁵ "SISTEM INFORMASI PERTANAHAN (SIP)," *THE LEGAL CO*, July 12, 2024, <https://thelegalco.com/sistem-informasi-pertanahan-sip/>.

HUKUM SISTEM PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN AKIBAT PEMBLOKIRAN DALAM KASUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Apakah pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan mampu memberikan kepastian hukum?
2. Apa akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas blokir yang dilakukan permintaan pihak ke 3 setelah pengecekan sertifikat tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan memahami akibat kepastian hukum sistem pengecekan sertifikat tanah akibat pemblokiran Hak Atas Tanah.
2. Mengetahui dan memahami akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan terhadap sertifikat yang tidak bisa dibalik nama ke pihak kedua (pembeli), karena adanya pemblokiran dari pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas kepada masyarakat, khususnya bagi mereka yang ingin mengurus ke Kantor Pertanahan, agar mengetahui prosedur yang benar, memahami hak dan kewajibannya, serta menghindari potensi permasalahan hukum dalam proses peralihan atau pendaftaran hak atas tanah.

2. Praktis

a. Bagi Penulis

Dalam hal ini, penulis dapat memahami apa saja manfaat yang didapat, lalu bagaimana memecahkan masalah tersebut dengan praktis. Serta memberikan

manfaat dalam memperluas wawasan dan pemahaman penulis mengenai aspek hukum administrasi pertanahan, khususnya tentang pengecekan sertifikat tanah dan problematika pemblokiran pasca pengecekan.

b. Bagi Pemerintah (Khususnya Kantor Pertanahan/BPN)

Skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mengoptimalkan baik untuk prosedur pengecekan sertifikat tanah maupun penanganan pemblokiran, sehingga proses administrasi pertanahan dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum yang lebih jelas bagi masyarakat dalam transaksi peralihan hak atas tanah. Hasil penelitian ini juga dapat membantu pemerintah dalam menyempurnakan kebijakan dan sistem pelayanan pertanahan yang lebih transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat mengenai pentingnya melakukan pengecekan sertifikat tanah dengan cermat sebelum melakukan transaksi, serta risiko hukum yang dapat terjadi apabila sistem pertanahan belum sepenuhnya akurat dan mutakhir. Masyarakat juga dapat lebih mengetahui hak-haknya apabila terjadi kerugian akibat pemblokiran tanah yang dilakukan setelah pengecekan, serta penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, sehingga dapat mengurangi konflik dan meminimalisir sengketa.

E. Orsinalitas Penelitian

Berkaitan dengan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian yang sama berkaitan dengan kewajiban menyimpan protokol Badan Pertanahan Nasional dan atas penelitian tersebut, terdapat persamaan, perbedaan, dan nilai kebaruan jika dibandingkan dengan eksistensi penelitian ini, yakni:

Skripsi yang pertama, dengan judul yaitu Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah mempunyai persamaan tentang pemblokiran tanah dan perbedaannya tentang studi kasus di Kota Pekanbaru Provinsi Riau.

Skripsi yang kedua, dengan judul Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Skripsi yang ketiga, Peranan badan pertanahan nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Semarang.

No.	PROFIL	JUDUL
1.	EVA HANSORI SURYATI SKRIPSI SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA	PELAKSANAAN PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU)
RUMUSAN MASALAH		
1. Bagaimana akibat hukumnya terhadap peralihan hak atas tanah dalam hal pencatatan dalam buku tanah pada kantor pertanahan kota Pontianak tidak memenuhi ketentuan pasal 126 Ayat (1) dan (2) peraturan Menteri negri agrarian/ kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1977? 2. Mengapa Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pencatatan dalam buku tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) peraturan menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1977?		
HASIL PENELITIAN		
1. Pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah pada Kantor pertanahan Kota Pontianak yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 membawa akibat hukum bagi peralihan hak. Akibat hukumnya adalah proses peralihan hak akan terhambat dan pemilik tanah atau sertipikat akan dirugikan karena tidak dapat melakukan peralihan hak dengan akta peralihan hak. 2. Pertimbangan atau alasan Kantor pertanahan melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor pertanahan Kota Pontianak dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya dibidang pertanahan		

	PERSAMAAN	Terletak pada topik penelitian yakni, berfokus pada penyelesaian pemblokiran hak atas tanah. Persamaan lain yakni, pendekatan hukum yang digunakan, sama-sama mengkaji mekanisme penyelesaian pemblokiran sertifikat tanah melalui jalur yang diatur oleh BPN. Penelitian tersebut juga membahas tahapan pelaksanaan pemblokiran tersebut, termasuk bagaimana keputusan penyelesaian pemblokiran sertifikat tanah tersebut. Kemudian persamaan lainnya ialah keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sama-sama menyoroti peran penting BPN dalam menangani pemblokiran tanah.
	PERBEDAAN	Pada penelitian tersebut lebih bersifat generik, dengan hasil yang lebih umum mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di

		bawah kewenangan Kantor Wilayah BPN atau menteri. Penelitian tersebut tidak menyoroti studi kasus administratif pada pelaksanaan, tetapi fokus pada aspek kasus pemblokiran sertifikat tanah. Perbedaan lain ialah penelitian tersebut menyoroti menyebutkan sengketa pemblokiran diajukan ke pengadilan, tetapi lebih fokus pada administrasi formal dan keputusan pembatalan atau perubahan sertifikat yang diambil oleh Kantor Wilayah BPN.
No.	PROFIL	JUDUL
2.	KATARINA DEWI CINTYA ANINDITA SKRIPSI UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA	PELAKSANAAN PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
RUMUSAN MASALAH		
1. Bagaimana Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman memblokir sertifikat hak milik tanah? 2. Apakah ada kendala yang menghambat proses pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman? Jika demikian, bagaimana upaya untuk mengatasi masalah ini?		
HASIL PENELITIAN		
1. Pada kenyataan dan praktiknya, jual beli tanah secara <i>nominee</i> masih banyak terjadi, terutama di daerah wisata. Ini karena mudahnya membuat perjanjian <i>nominee</i> serta kurangnya pengetahuan masyarakat tentang perjanjian <i>nominee</i> itu sendiri. Pasal 21 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa praktik jual beli tanah <i>nominee</i> sendiri adalah ilegal atau dilarang, bahwa warga negara		

	asing tidak boleh atau dilarang mempunyai tanah di Indonesia, mereka hanya diizinkan atau diperbolehkan hanya untuk hak guna bangunan, hak sewa bangunan, serta hak pakai. 2. Menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2012, perlindungan hukum terhadap pembeli tanah nominee dalam hal jual beli tanah milik warga negara asing, bahwa pembeli yang memiliki iktikad baik berhak atas perlindungan hukum meskipun diketahui bahwa penjual ternyata tidak berhak (atas objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya bisa menggugat rugi penjual yang tidak berhak serta tidak bisa menggugat pemegang akhir atau pembeli yang beritikad baik. Namun, Badan Pertanahan Nasional Semarang menyatakan bahwa pihak ketiga atau pembeli, masih dapat digugat di pengadilan serta dimintakan ganti rugi. Maka dengan demikian, perlindungan hukum yang tercantum dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 belum terpenuhi.
	PERSAMAAN Topik Utama sama-sama membahas penyelesaian sertifikat tanah dengan menyoroti kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai aktor penting dalam proses penyelesaian tersebut. Ini menunjukkan bahwa fokus kedua skripsi berada pada pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Persamaan lain juga terdapat pada ruang lingkup penyelesaian pemblokiran tanah, penelitian tersebut menyoroti adanya jalur penyelesaian di luar pengadilan sebagai opsi yang dapat

		digunakan oleh BPN. Kemudian persamaan lain yakni kewenangan BPN, penelitian tersebut menjelaskan bahwa BPN memiliki kewenangan dalam permasalahan pemblokiran tanah. Dalam penelitian tersebut, kewenangan ini dikategorikan sebagai kewenangan atribusi dan pendelegasian, sementara skripsi saya fokus pada peran BPN. Persamaan lain ialah penelitian tersebut membahas pembatalan sertifikat sebagai salah satu langkah yang dilakukan oleh BPN, baik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun di luar pengadilan.
--	--	--

	PERBEDAAN	Penelitian tersebut lebih umum membahas kewenangan BPN dalam penyelesaian sengketa tanah, tidak terbatas pada studi kasus tertentu atau lokasi spesifik, tetapi lebih kepada analisis kewenangan BPN secara administratif dan institusional. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa kewenangan BPN dalam penyelesaian sengketa tanah dapat dibagi menjadi dua jenis kewenangan, yaitu: Kewenangan kementerian (yang terkait langsung dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang), dan Kewenangan di luar kementerian, yang merupakan bagian dari tugas BPN itu sendiri. Perbedaan lain yakni penelitian tersebut membahas dua jalur penyelesaian sengketa, yaitu: Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai jalur hukum
--	------------------	--

		formal, dan Di luar pengadilan, di mana BPN memiliki kewenangan langsung dalam pembatalan sertifikat atau penyelesaian sengketa. Perbedaan lainnya ialah penelitian tersebut menekan kan pada jalur non litigasi setelah tidak menemukan perdamaian antara para pihak ke semuanya melanjutkan ke jalur hukum lewat pengadilan.
No.	PROFIL	JUDUL
3.	WENDY ARYATAMA SKRIPSI UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG	PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA SEMARANG
RUMUSAN MASALAH		
1. Bagaimana proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan? 2. Bagaimanakah kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah?		
HASIL DAN PEMBAHASAN		
1. Penyelesaian terhadap sengketa pertanahan tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi maka penyelesaian yang dilakukan yaitu jalur pengadilan dan dinamakan proses litigasi 2. Hambatan nya yaitu yang timbul dari dalam kantor pertanahan kota semarang masalah data yang tersedia yang dibutuhkan tidak lengkap, jadi suatu pengaduan harus ada dokumen sertifikat terbit (berkas). Hambatan yang dari luar kantor pertanahan, adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, sehingga dapat menunda proses mediasi yang akan dilakukan.		

	PERSAMAAN	Terdapat kesamaan pada topik penelitian, yakni penelitian tersebut membahas penyelesaian dengan mediator pertanahan yang di mediasi Badan Pertanahan Nasional. Kemudian persamaan lain ialah keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN menjadi pusat peran dalam penyelesaian pemblokiran tanah di kedua skripsi. Kemudian persamaan lainnya ialah jenis pertanahan, kedua skripsi mengakui bahwa pertanahan dapat terjadi akibat masalah administratif terkait sertifikat tanah. Kemudian persamaan lainnya ialah upaya penyelesaian, penelitian tersebut menekankan bahwa penyelesaian pertanahan dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu litigasi (melalui pengadilan) dan non-litigasi (melalui mediasi atau penyelesaian di luar pengadilan).
	PERBEDAAN	Perbedaan dalam penelitian tersebut yakni fokus

	permasalahan yang diteliti, penelitian tersebut lebih spesifik dalam mengkaji masalah sengketa tanah, yang terjadi ketika BPN menjadi mediator dalam penelitiannya dalam penyelesaian kasus di kantor pertanahan Kota Semarang. Kemudian perbedaan lain ialah penelitian tersebut secara khusus menyebutkan bahwa sertifikat ganda adalah akibat dari ketidaktepatan administratif BPN, khususnya dalam hal pemetaan ulang yang tidak dilakukan. Hal ini menciptakan masalah ketidakpastian hukum yang menjadi penyebab langsung dari sengketa tanah.
--	--

Sedangkan penelitian ini:

PROFIL	JUDUL
LEILA RUL' AZIZAH SKRIPSI	KEPASTIAN HUKUM SISTEM PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN AKIBAT PEMBLOKIRAN DALAM KASUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH

UNIVERSITAS ISLAM MALANG	
RUMUSAN MASALAH	
1. Apakah pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan mampu memberikan kepastian hukum? 2. Apa akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas blokir yang dilakukan permintaan pihak ke 3 setelah pengeluaran sertifikat tanah?	
NILAI KEBARUAN	
1. Penelitian ini mengkaji dan menganalisis pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan mampu memberikan kepastian hukum 2. Penelitian ini mengkaji dan menganalisis akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas blokir yang dilakukan permintaan pihak ke 3 setelah pengeluaran sertifikat tanah.	

F. Metode Penelitian

Guna memenuhi validitas dan realibitas hasil penelitian dalam tugas akhir ini, maka ditetapkan hal-hal sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang artinya dilakukan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka atau data sekunder.⁶

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan upaya untuk mengidentifikasi aturan, prinsip, atau doktrin hukum demi mencari solusi atas isu hukum yang sedang dihadapi.⁷

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Raja Grafindo Persada, 2013).

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group, 2007).

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mengkaji secara menyeluruh seluruh peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum yang berkaitan langsung dengan permasalahan hukum yang menjadi objek pembahasan. Yang mengatur pemblokiran tanah ganti rugi, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pemblokiran Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang didasarkan pada pandangan serta doktrin yang telah berkembang dalam disiplin ilmu hukum. Melalui telaah terhadap berbagai pandangan dan doktrin tersebut, peneliti dapat menggali gagasan-gagasan yang membentuk pengertian hukum, konsep-konsep hukum, serta asas-asas hukum yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti.⁸

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus merupakan salah satu metode yang diterapkan dalam penelitian hukum normatif. Melalui pendekatan ini, peneliti berupaya mengembangkan argumentasi hukum dengan menganalisis kasus-kasus konkret yang benar-benar terjadi di lapangan, yang tentu saja memiliki relevansi langsung

⁸ *Penelitian Hukum* (2007).

dengan peristiwa hukum yang sedang diteliti. Pendekatan ini dilakukan melalui penelaahan terhadap berbagai kasus yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.⁹ Adapun berkaitan dengan pemilihan kasus dalam penelitian ini didasarkan pada kesesuaiannya dengan pokok permasalahan hukum yang menjadi fokus kajian, yakni penggunaan sistem manual di Kantor Pertanahan berdampak pada ketidaktertiban administrasi, khususnya dalam hal pencatatan pemblokiran sertifikat tanah. Ketidakkuratan dalam proses pengecekan data mengakibatkan kerugian bagi pembeli, karena tanah yang telah dibayar ternyata berstatus sengketa. Meskipun telah dibuat akta jual beli oleh notaris/PPAT, penyelesaian kasusnya masih tertunda sehingga proses transaksi menjadi tergantung atau belum final, dan belum terselesaikan.

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan atau otoritas hukum yang sah, sehingga berperan sebagai rujukan utama dan menjadi dasar pokok dalam penelitian ini.¹⁰ Adapun sumber hukum utama yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini meliputi beberapa peraturan perundang-undangan berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pemblokiran Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Prenada Media, 2005).

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Bayumedia Publishing, 2007).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merujuk pada segala bentuk publikasi terkait hukum yang tidak termasuk dalam kategori dokumen resmi. Kategori publikasi ini mencakup beragam sumber seperti buku, teks, kamus hukum, jurnal ilmiah di bidang hukum, serta berbagai komentar terhadap putusan pengadilan.¹¹

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan data merupakan tahapan yang sangat penting dalam suatu penelitian, karena inti dari kegiatan penelitian adalah memperoleh data yang dibutuhkan.¹²

Pada penelitian ini, data dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, berbagai publikasi, serta hasil penelitian.¹³

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis data dilakukan terhadap data yang telah diperoleh, kemudian disusun secara sistematis dan disederhanakan agar dapat dipahami secara lebih efektif. Proses analisis ini disesuaikan dengan jenis penelitian yang menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu pendekatan kualitatif terhadap data primer dan sekunder. Pendekatan deskriptif mencakup pengkajian terhadap isi serta struktur hukum positif, yang dalam hal ini merupakan langkah penulis untuk menafsirkan ketentuan hukum yang dijadikan dasar dalam menguraikan serta menyelesaikan persoalan hukum yang diteliti.¹⁴

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini membagi tulisan hukumnya menjadi 4 (empat) bab, masing-masing dibagi menjadi sub bab dengan cara berikut:

¹¹¹¹ *Penelitian Hukum* (2007).

¹² Sugiyono, *Memahami Metode Kualitatif* (Alfabeta, 2005).

¹³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 2016).

¹⁴ *Ibid.*

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan tentang latar belakang yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas oleh peneliti; perumusan masalah; tujuan penelitian; metode penelitian; dan sistematika penulisan penelitian untuk membantu pembaca memahaminya.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan definisi dan teori teori yang berkaitan dengan tema utama dari penelitian yang dilakukan. Teori-teori dalam tinjauan pustaka digunakan sebagai landasan pemecahan masalah yakni kepastian hukum (pengertian kepastian hukum, tujuan kepastian hukum), sertifikat tanah (pengertian sertifikat tanah, fungsi sertifikat tanah), hak atas tanah (pengertian hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah), pemblokiran (pengertian pemblokiran, tujuan pemblokiran), badan pertanahan nasional (pengertian badan pertanahan nasional, tujuan badan pertanahan nasional).

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis memaparkan, menguraikan, dan menganalisa terkait dengan permasalahan yang diteliti yaitu *Pertama*, Pengecekan Sertifikat Tanah Melalui Kantor Pertanahan dalam Memberikan Kepastian Hukum, kemudian yang *Kedua*, Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Atas Pemblokiran oleh Pihak Ketiga Pasca Pengecekan Sertifikat Tanah.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian terakhir dari bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penelitian. Bagian ini merupakan kesimpulan akhir dari penelitian, yang mencakup pemikiran, pendapat, dan solusi yang ditemukan. Diharapkan saran dan temuan yang disajikan dalam tulisan ini akan membantu para pembaca.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

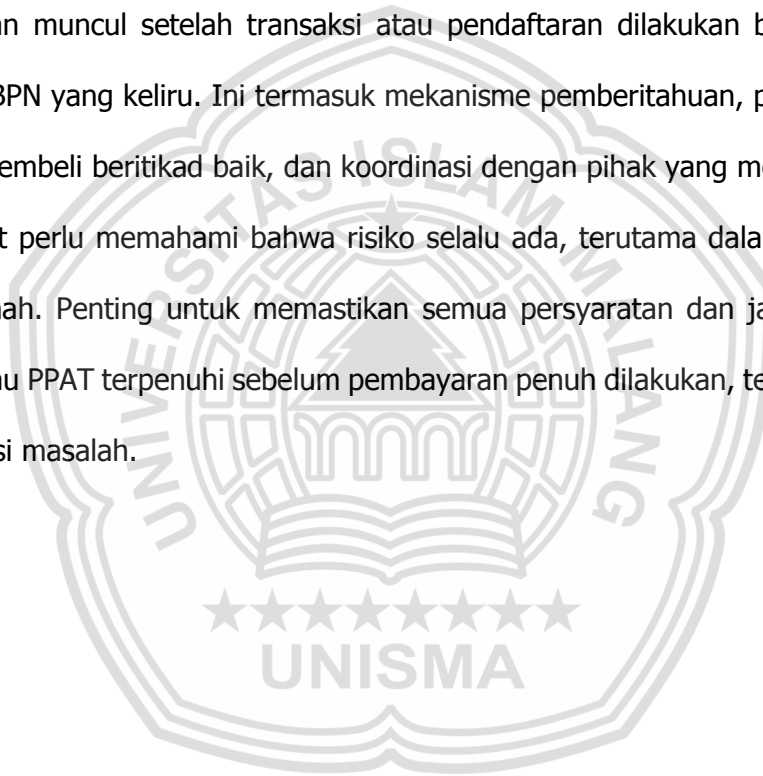
Dari uraian yang telah dikaji dalam bab-bab sebelumnya, penulis merumuskan simpulan akhir sebagai berikut:

1. Pengecekan sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan tidak mampu memberikan kepastian hukum yang utuh dan final kepada pembeli yang beritikad baik. Kegagalan sistem dalam mengintegrasikan data sengketa sejak awal menimbulkan kerugian dan ketidakpastian. Oleh karena itu, pengecekan sertifikat sebaiknya dipahami bukan sebagai jaminan akhir, melainkan sebagai langkah preventif yang dapat meminimalisir risiko sengketa. Kepastian hukum yang lebih menyeluruh hanya dapat terwujud apabila mekanisme pengecekan berjalan beriringan dengan proses hukum lain, seperti pemblokiran dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, sehingga perlindungan hukum dapat diberikan baik kepada pembeli maupun kepada pihak ketiga yang juga haknya perlu dilindungi.
2. Akibat hukum dari pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga pasca pengecekan yakni hilangnya kepastian hukum, kerugian finansial, dan ketidakmampuan menguasai dan memanfaatkan objek. Seperti yang telah dijabarkan pada pembahasan sebelumnya, maka dalam situasi ini, tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan lebih tepat dikaitkan dengan teori *fautes de services*, yaitu tanggung jawab yang melekat pada institusi akibat kesalahan administratif dalam pelaksanaan tugas. Karena kasus ini masih tertunda dan belum memperoleh putusan akhir, bentuk atau besarnya tanggung jawab Kantor Pertanahan belum dapat ditegaskan secara final. Tanggung jawab konkret BPN baru dapat ditentukan setelah sengketa ini memperoleh kepastian hukum dari proses yang berlangsung. Namun secara prinsip, BPN tetap berkewajiban

menjamin akurasi data pertanahan guna memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi pihak yang dirugikan.

B. Saran

1. BPN sebagai lembaga negara yang bertugas memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan seharusnya memiliki sistem pengecekan yang komprehensif dan *up-to-date*. Informasi yang tidak akurat pada saat pengecekan awal menunjukkan adanya kelalaian dalam menjalankan fungsi tersebut. BPN perlu memiliki prosedur standar yang jelas dan cepat untuk menangani kasus di mana pemblokiran muncul setelah transaksi atau pendaftaran dilakukan berdasarkan informasi BPN yang keliru. Ini termasuk mekanisme pemberitahuan, penanganan kerugian pembeli beritikad baik, dan koordinasi dengan pihak yang memblokir.
2. Masyarakat perlu memahami bahwa risiko selalu ada, terutama dalam transaksi seperti tanah. Penting untuk memastikan semua persyaratan dan jaminan dari penjual atau PPAT terpenuhi sebelum pembayaran penuh dilakukan, terutama jika ada indikasi masalah.



DAFTAR PUSTAKA

- Abu Malik Kamal Bin As, Sayyid Salim. *Shahih Fikih Sunnah, Terj. Khairul Amru*. 1st ed. Pustaka Azzam, 2007.
- Ali Achmad Chomzah. *Hukum Agraria (Pertanahan Di Indonesia)*. Prestasi Pustakarya, 2004.
- Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*. Pertama. Prestasi Pustaka, 2002.
- Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Laskbang Justitia, 2015.
- Anggraeni, Shirley Zerlinda, and Marwanto Marwanto. "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 2. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p05>.
- "Arti Kata Tanggung Jawab - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online." Accessed July 18, 2025. <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan, 2007.
- C.L.A, Alif Abdurrahman, S. H. , M. Kn. "Perbedaan Pemblokiran Tanah dengan Penyitaan Tanah | Klinik Hukumonline." March 17, 2025. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah-lt5a6e858b613b3/>.
- Dewi, Aliya Sandra. "MEKANISME PENDAFTARAN TANAH DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2018): 1. <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmdhk.v9i1.1174>.
- Fauzia, Ana, Fathul Hamdani, and Deva Octavia. "THE REVITALIZATION OF THE INDONESIAN LEGAL SYSTEM IN THE ORDER OF REALIZING THE IDEAL STATE LAW." *Progressive Law Review* 3, no. 01 (2021): 01. <https://doi.org/10.36448/plr.v3i01.46>.
- Florianus Sp. Sangsun. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Gajah Mada Press, 2007.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Penerbit Alumni, 1982.
- "Hukum Tanah : Jaminan UU PA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah / G. Kartasapoetra ... [et al.] | Dinas Perpustakaan Dan Arsip Daerah DIY." Accessed July 20, 2025. <https://balaiyanpus.jogjapro.go.id/opac/detail-opac?id=109300>.
- Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing, 2007.
- KANSIL, C. S. T.; Christine S. T. Kansil; Engeline R. Palandeng; Robert J. Palandeng; *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Jala Permata, 2009. Jakarta. [//perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D5733](http://perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D5733).
- Kumara, I. Made Citra Gada, I. Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani. "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021): 560–63. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>.
- Leawoods, Heather. "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher." *Washington University Journal of Law & Policy* 2, no. 1 (2000): 489–515.
- Lien, Michelle, and Gunanegara Gunanegara. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga [Legal Protection Provided to Land Rights Holders with Certificates That Are Reissued in Third Party's Name]." *Notary Journal* 4, no. 1 (2024): 1. <https://doi.org/10.19166/nj.v4i1.7707>.
- Lubis, Andri Anata, and Muhammad Ilham. "AKIBAT HUKUM PENCATATAN BLOKIR SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG." *Jurnal Notarius* 2, no. 2 (2023): 2. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17045>.

- Maharani, Desak Komang Lina, and I. Ketut Westra. "Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 02 (2022): 02. <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i02.p7>.
- Mertokusumo, M. Sudikno. *Bab-bab tentang penemuan hukum*. Citra Aditya Bakti, 1993.
- M.H, Dr Urip Santoso, M. A. , S. H. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media, 2017.
- M.H, Nafiatul Munawaroh, S. H. "Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum | Klinik Hukumonline." January 26, 2024. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.
- Mudji Rahardjo, S.H., M.Si.Mudji Rahardjo, S.H., M.Si., Sigit Sapto Nugroho, S.H., M.Hum., Muhammad Tohari, S.H., M.H. *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. I. Pustaka Iltizam, n.d.
- Nurwiyanti, Desi. "KEABSAHAN VALIDITAS DATA HASIL PENGECEKAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN LANGSUNG." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 3, no. 2 (2021): 2. <https://doi.org/10.35814/otentik.v3i2.2416>.
- Oe, Meita Djohan. "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah." *PRANATA HUKUM* 10, no. 1 (2015): 1. <https://doi.org/10.36448/pranatahukum.v10i1.155>.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Prenada Media, 2005.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana, 2008.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum warisan di Indonesia*. Sumur Bandung, 1966.
- PT. REFIKA ADITAMA. "HUKUM WARIS INDONESIA (REVISI)." Accessed July 20, 2025. <https://refika.co.id/400-hukum-waris-indonesia-revisi.html>.
- Putri, Chintya Agnisya, Farris Nur Sanjaya, and Gunarto Gunarto. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (2018): 1. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2611>.
- Putri, Chintya Agnisya, Farris Nur Sanjaya, and Gunarto Gunarto. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (2018): 1. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2611>.
- R. M. Suryodiningrat, Author. "Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian." Universitas Indonesia Library, Tarsito, 1991. <https://lib.ui.ac.id>.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, 1995.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1903-. "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu." Universitas Indonesia Library, Sumur Bandung, 1961. <https://lib.ui.ac.id>.
- Rahmadhani, Nurlaili Azizah, and Edi Wahjuningati. "PROBLEMATIKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH ATAS DASAR JUAL BELI DI BAWAH TANGAN PADA SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1194 DI KELURAHAN SIDOSERMO KOTA SURABAYA." *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, July 3, 2024, 55–69. <https://doi.org/10.55499/judiciary.v13i1.239>.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Rismayanthi, Ida Ayu Wulan. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa." In *Acta Comitas*, vol. 1. Journal:eArticle, Universitas Udayana, 2016. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07>.
- Salim. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, 2003.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, 2012.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Grasindo, 2000.
- Sihaloho, Redy, Agus Nurudin, and Adya Paramita Prabandari. "PELAKSANAAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM." *Notarius* 12, no. 2 (2020): 550–65. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28995>.
- "SISTEM INFORMASI PERTANAHAN (SIP)^[OBJ]." *THE LEGAL CO*, July 12, 2024. [https://thelegalco.com/sistem-informasi-pertanahan-sip^{\[OBJ\]}/](https://thelegalco.com/sistem-informasi-pertanahan-sip^[OBJ]/).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, 2013.

- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Sudarto, Sudarto. "Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik." *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora* 1, no. 2 (2022): 150–60. <https://doi.org/10.55606/jurrissh.v1i2.1286>.
- Sudiro, Amoury Adi, and Ananda Prawira Putra. "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS PENDAFTARAN TANAH DAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG TELAH DIDAFTARKAN." *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum Dan Kesejahteraan* 5, no. 1 (2023): 36–46. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.2370>.
- Sugiyono. *Memahami Metode Kualitatif*. Alfabeta, 2005.
- Syah,, Mudakir Iskandar. *Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum : upaya hukum masyarakat yang terkena pembebasan dan pencabutan hak*. Permata Aksara, 2014. Jakarta.
- [//perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D6129](http://perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D6129).
- Syahrani, Riduan. *Rangkuman intisari ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, 2010.
- "Website DJKN." Accessed July 20, 2025. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html>.
- Wibhawa, Felix Rocky, and Anak Agung Istri Ari Atu Dewi. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 01 (2022): 01.
- Wibowo, Sundaru Guntur, Fredy Susanto, and Ardila Prihadyatama. "Implikasi Hukum Pengecekan Sertifikat Tanah Secara Online." *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum Dan Sosial* 1, no. 3 (2023): 339–48.
- Widodo Dwi Putro. *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika Di Metaverse*. Ke-2. Kencana, 2024.
- Zainal Asikin. *Mengenal Filsafat Hukum*. Pustaka Reka Cipta, 2014.
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, 2016.

