

Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Perorangan Lebih dari 5 (Lima) Bidang di Desa Babakancaringin Cianjur dalam Terwujudnya Kepastian Hukum

Syah Abdul Ghani*, Lina Jamilah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*ghanizein21@gmail.com, lina.jamilah@unisba.ac.id

Abstract. The process of splitting land ownership certificates is regulated in the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Regulations. In practice, the application process for splitting the certificate of ownership of individual land more than 5 (five) fields in Babakancaringin Cianjur Village is accepted by the Cianjur Regency Land Office. This research aims to find out the process of splitting the certificate of ownership of individual land more than 5 (five) fields in Babakancaringin Cianjur Village is in accordance with the applicable provisions and to find out the legal protection for land buyers against the split certificate of ownership of individual land more than 5 (five) fields in Babakancaringin Cianjur Village in the realization of legal certainty. The research method used in this research is the normative juridical approach method. Research specification is descriptive analytical. The research stage was carried out by conducting library research and interviews as supporting material for secondary data and data analysis was carried out using qualitative juridical methods. The results of this study found that the process of splitting the Certificate of Ownership on individual land in Babakancaringin Cianjur Village is not in accordance with the applicable provisions, which are contained in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of BPN of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Regulations in Appendix II concerning the Split / Separation of Individual Land Fields and Legal Entities. In addition, Legal Protection for land buyers in Babakancaringin Cianjur Village is the provision of Land Ownership Certificates in the realization of legal certainty.

Keywords: *Land Registration, Land Rights, Split, Certificate.*

Abstrak. Proses pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Dalam praktik proses permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli tanah terhadap pemecahan sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur dalam terwujudnya kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan metode yuridis normatif. Spesifikasi Penelitian yang digunakan deskriptif analitis. Tahap penelitian dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan dan wawancara, analisis data menggunakan metode yuridis kualitatif. Hasil dari penelitian bahwa Proses pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan di Desa Babakancaringin Cianjur tidak sesuai ketentuan yang berlaku, yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Lampiran II tentang Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan dan Badan Hukum. Selain itu, Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah di Desa Babakancaringin Cianjur adalah pemberian Sertifikat Hak Milik atas tanah dalam terwujudnya kepastian hukum.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah, Pemecahan, Sertifikat.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting bagi kehidupan manusia karena pemanfaatan dan perannya mempengaruhi semua aspek kehidupan dan perkembangan suatu bangsa. Tanah sebagai pemberian Allah dan merupakan sumber daya alam yang begitu penting untuk bangsa dan masyarakatnya, dan dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan rakyat Indonesia. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dinyatakan bahwa tanah, air dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh Negara dan digunakan untuk kepentingan rakyat, sehingga penggunaan tanah sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan pembangunan nasional yang diselenggarakan atas dasar Pancasila dan UUD 1945. Pasal tersebut menyatakan bahwa bangsa negara berkuasa mengelola dan mengatur sumber daya alam yang terkandung didalam bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan rakyat.

Pertumbuhan penduduk yang cepat dan perkembangan yang meningkat di Indonesia, setiap kegiatan pembangunan selalu membutuhkan tanah, kebutuhan akan tanah akan meningkat dan mendesak, sementara ketersediaan tanah akan menjadi lebih sempit dan lebih sulit untuk dimiliki. Peristiwa tersebut dapat menyebabkan berbagai sengketa tanah yang membutuhkan penyelesaian hukum yang tepat dan adil. Masyarakat memerlukan perlindungan hukum sebagai pedoman ketika mereka menghadapi masalah terkait pertanahan. Untuk menciptakan kepastian hukum dalam ranah pertanahan, diperlukan peraturan hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang diterapkan secara konsisten sesuai dengan ketentuan-ketentuannya. Masyarakat memerlukan perlindungan hukum sebagai pedoman ketika mereka menghadapi masalah terkait pertanahan. Untuk menciptakan kepastian hukum dalam ranah pertanahan, diperlukan peraturan hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang diterapkan secara konsisten sesuai dengan ketentuan-ketentuannya. Mengatasi berbagai macam persoalan pertanahan, maka lahirilah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Negara memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, meskipun hak tersebut masih dibatasi oleh kepentingan individu lain, masyarakat, dan terutama negara itu sendiri. Secara yuridis Hak menguasai dari Negara diatur di dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Yaitu, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memastikan kepastian hukum hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah pasal 1 ayat 9. Pemerintah memerintahkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan pemilik tanah untuk mendaftarkannya lahan nya agar terciptanya kepastian Hukum. Sehingga setelah didaftarkan sertifikat yang mempunyai kekuatan hukum permanen akan dikeluarkan. Sertifikat tersebut dikeluarkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat tanah dapat dimungkin untuk pemecahan sertifikat. Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah. Ketentuan terkait prosedur dan ketentuan pemecahan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. ada dua macam pemecahan sertifikat tanah menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan, Pemecahan lebih dari 5 (lima) bidang untuk perorangan hanya untuk pewarisan dan Pemecahan lebih dari 5 (lima) bidang untuk badan hukum untuk jual beli memerlukan rencana tapak.

Faktanya, seperti yang terjadi pada pemilik tanah induk di Desa Babakancaringin Cianjur, yang memiliki tanah seluas 12.593m², mengajukan permohonan pemecahan bidang atas tanahnya berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) akan memisahkan tanahnya menjadi 48 bidang dengan tujuan ingin dibalik nama kepada masing-masing pembeli tanahnya sejak 2013.

Sedangkan, Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur menerima proses pemecahan Sertifikat induk Hak Milik atas tanah perorangan menjadi 48 bidang.

1. Apakah pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah terhadap pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur dalam terwujudnya kepastian hukum?

B. Metodologi Penelitian

Metode penelitian menggunakan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan masalah hukum yang sedang di teliti dan menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat dapat diterapkan pada masyarakat. Sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.

Tahap penelitian dilakukan dengan melakukan penelitian kepustakaan dan wawancara sebagai bahan pendukung data sekunder dan Analisis data dilakukan menggunakan metode yuridis kualitatif yang berfokus pada peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan tanpa menggunakan data statistik.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hubung Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Berdasarkan ketentuan Hak menguasai Negara atas tanah yang terdapat dalam pasal 2 ayat (2) huruf B UUPA bahwa pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Cianjur memiliki wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi yang artinya menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Dalam prakteknya, Pemerintah telah membuat dan menentukan peraturan mengenai Hak-hak atas Tanah dan batas mengenai jumlah bidang dan luas tanah dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria dan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya. Selanjutnya, dalam pasal 2 ayat (2) huruf C UUPA bahwa Pemerintah memiliki wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang artinya mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah antara subjek dan objek tanah.

Dalam kenyataannya, Kantor Pertanahan Cianjur telah melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah di Cianjur dengan melakukan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), layanan rakyat untuk sertifikasi tanah (LARASITA), dan program lainnya mengenai pendaftaran tanah.

Menurut penulis, Kantor Pertanahan memiliki peran penting dalam administrasi pertanahan, mulai dari pendataan hingga penerbitan sertifikat tanah. Selain itu, mereka juga memiliki tanggung jawab untuk menangani sengketa dan masalah tanah lainnya. Kepala Kantor Pertanahan Cianjur dalam prakteknya menerapkan tujuan pendaftaran tanah dengan menerima proses pemecahan sertifikat hak atas tanah yang memiliki permasalahan. Sesuai dengan asas Pendaftaran tanah yaitu menerapkan asas berdasarkan pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Berdasarkan fakta yang ada Subjek Hak milik atas tanah yang terjadi di babakancaringin cianjur ini sepenuhnya milik perorangan yang berarti bukan badan hukum. Berdasarkan pasal 21 ayat (1) UUPA hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Dan proses

peralihan yang terjadi di desa babakancaringin cianjur adalah dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli.

Berdasarkan keterangan melalui wawancara penjual dan pembeli bahwa Proses Peralihan Hak milik atas tanah atau jual beli tanah yang terjadi di desa babakancaringin Cianjur dengan menggunakan bukti kuitansi bermaterai. Sedangkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 pemindahan hak hanya bisa didaftarkan dengan adanya bukti berupa Akta jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT yang berlaku. Maka Jual beli tanah di desa tersebut tidak mempunyai kekuatan secara hukum.

Berdasarkan fakta yang ada proses pemecahan sertifikat Hak Atas Tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang yang berlokasi di Desa Babakancaringin Cianjur ditemukan tidak memenuhi prosedur dan ketentuan permohonan pemecahan, antara lain.

1. Pemohon pemecahan perorangan lebih dari 5 bidang,
2. Tidak memakai akta pendirian badan hukum untuk pemecahan lebih dari 5 bidang,
3. Tidak memakai siteplan/rencana tapak

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi Survei dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Cianjur menyatakan bahwa ketidakjelasan aturan yang dibuat dan tumpang tindih aturan terkait pemecahan dan kepemilikan Hak atas tanah, tidak ada peraturan yang menegaskan secara tegas mengenai sanksi atau konsekuensi pemecahan dan kepemilikan personal karena negara belum sanggup mengatur sampai demikian, walaupun ada sanksi dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat itu hanya sebatas teguran dan tidak ada sanksi administratif yang lebih serius, maka balik lagi kepada kebijakan kepala kantor pertanahan justru pihak kantor pertanahan cianjur membantu para pihak untuk memastikan legalitas atas kepemilikan rumah mereka.

Menurut penulis, kebijakan pertanahan tentang pemecahan sertifikat dan larangan memiliki lebih dari lima bidang tanah sudah dibuatkan peraturan tersebut, namun dalam kenyataannya belum efektif karena dalam prakteknya dilapangan masih banyak ditemui fakta-fakta dilapangan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Namun, setelah Kepala Kantor Pertanahan Cianjur melakukan survei lokasi dan berkoordinasi dengan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, proses permohonan pemecahan sertifikat hak atas tanah di Babakancaringin Cianjur dapat dilanjutkan dengan alasan yang dapat diterima oleh pejabat antara lain:

1. Jual Beli telah dilaksanakan atau sudah terjadi jual beli jauh-jauh hari dengan bukti kuitansi jual beli bermaterai dan disarankan lebih baik dengan bukti Akta Jual Beli (AJB) lebih kuat secara hukum,
2. Bukan Developer atau Badan Hukum penyelenggara permukiman,
3. Peruntukan tanah untuk kawasan permukiman atau memiliki penggunaan lahan bermanfaat untuk umum,
4. Bukan lahan sawah dilindungi (LSD),
5. Jika belum di Akta jual beli (AJB), segera dilakukan dengan pihak Notaris atau PPAT agar segera diproses ke Kantor Pertanahan Cianjur untuk Balik Nama kepada masing-masing pembeli,
6. Bahwa dilokasi harus sudah ada rumah tumbuh berupa Rumah Tinggal, Warung, Mesjid, Lahan Kosong, Kebun Campuran dan Jalan Lingkungan.

Berdasarkan kebijakan yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan Cianjur yaitu memerintahkan kepada pemohon pemecahan sertifikat hak milik atas tanah untuk melakukan Akta jual beli (AJB) massal yang dilakukan dengan para pembeli dan pihak notaris/PPAT dikarenakan kekuatan hukum dengan hanya bukti kuitansi jual beli bermaterai saja tidak cukup dan harus dalam keadaan lunas. Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal 38 disebutkan bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Dalam prosesnya, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan apabila si pembeli telah melunasi seluruh harga pembelian tanah dan bangunan, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait, dan bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni.

Menurut penulis, proses Akta Jual Beli (AJB) massal yang dilakukan di desa babakancaringin cianjur telah sesuai prosedur dan peraturan yang ada, antara lain:

1. Peristiwa tersebut dalam peralihan hak milik atas tanah melalui proses jual beli.
2. Dihadiri pejabat Notaris/PPAT, pembeli dan penjual, dan 2 (dua) orang saksi,
3. Bangunan selesai dibangun,
4. Melunasi seluruh biaya proses jual beli

Menurut penulis, Kantor Pertanahan belum siap dalam menyediakan suatu sistem yang dapat mendukung pelaksanaan ketentuan tersebut. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ketentuan tersebut berkaitan dengan perangkat hukum yang masih terbatas atau belum memadainya peraturan yang ada, bahwa peraturan sudah dibuat tetapi tidak disertai dengan pelaksanaan yang tegas bagi aparat dan masyarakat itu sendiri. Hal ini menunjukkan ketidakseriusan pihak terkait dalam membuat peraturan. Karena seharusnya setiap peraturan/ketentuan yang dibuat wajib disertai dengan kondisi yang ada pada masyarakat dilihat dari aspek sosiologis, agar menjadi perhatian dan memberikan rasa aman bagi mereka pemilik hak atas tanah, dengan suatu harapan bahwa kedepannya nanti kesalahan yang sama tidak akan dilakukan lagi. Dengan demikian, peraturan yang baru ada dapat berlaku efektif dan dapat terlaksana sesuai dengan yang diharapkan. Maka, Proses Pemecahan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Perorangan di Desa Babakancaringin Cianjur tidak sesuai prosedur yang berlaku, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah terhadap pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan lebih dari 5 (lima) bidang di Desa Babakancaringin Cianjur dalam terwujudnya kepastian hukum

Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah di Desa Babakancaringin Cianjur adalah pemberian Sertifikat Hak Milik atas tanah yang terdapat dalam pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridi yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridi tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buk tanah hak yang bersangkutan.

Sebelum mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah, pada saat proses jual beli tanah agar mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum berdasarkan pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai perbuatan hukum tersebut.

Menurut penulis, Akta jual beli (AJB) mempunyai kekuatan hukum yang cukup besar dan mempunyai dasar hukum atau hukum yang meliputi bentuk perjanjian pembelian tanah atau bangunan. Pembuatan Akta jual beli (AJB) harus dilakukan secara resmi oleh Notaris/PPAT. Jika tidak Proses Jual beli tanah tidak dapat dibuat sebagai bukti yang sah dari sudut pandang hukum.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Proses pemecahan Sertifikat Hak Milik atas tanah perorangan di Desa Babakancaringin Cianjur tidak sesuai ketentuan yang berlaku, yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada Lampiran II tentang Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan dan Badan Hukum. Berikut yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku:
 - Pemohon pemecahan perorangan lebih dari 5 bidang,
 - Tidak memakai akta pendirian badan hukum untuk pemecahan lebih dari 5 bidang,
 - Tidak memakai siteplan/rencana tapak.
2. Perlindungan Hukum bagi pembeli tanah di Desa Babakancaringin Cianjur adalah pemberian Sertifikat Hak Milik atas tanah dalam terwujudnya kepastian hukum (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Daftar Pustaka

- [1] Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- [2] Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- [3] Arthjie Tehupeiry, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- [4] Asikin zainal, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, 2012.
- [5] Bachtiar Effendi, Pendaftaran tanah di indonesia dan peraturan pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993.
- [6] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2008.
- [7] Effendi Perangin, Hukum agraria di indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1989.
- [8] Lexi. J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Rosyda Karya, Bandung, 1991.
- [9] Lina Jamilah, Hukum Agraria, Unisba Press, Bandung, 2021.
- [10] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- [11] Oloan Sitorus dan Nomadyawati, Hak Atas Tanah dan Kondominium, Dasamedia Utama, Jakarta, 1994.
- [12] Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- [13] Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- [14] Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (suatu Pengantar), Liberty, Yogyakarta, 1988.
- [15] Urip Santoso, Hukum Agraria, Kencana, Jakarta, 2013.
- [16] Aldys Rismelin Alrasyid dan Fatma Ulfatun Najicha, "Hak Akses Publik Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah", Jurnal Ilmiah, Vol. 12 No. 2, Juli 2021.
- [17] Desi Apriani, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia", Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 5, No. 2, Maret 2021.
- [18] Lina Jamilah (dkk), "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum", Jurnal Aktualita, Vol. 3, No. 1, 2020.
- [19] Mira Novana Ardani, "Tantangan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum", Jurnal Gema Keadilan, Vol. 6, No. III, Oktober-November 2019.

- [20] Benny Bastiandi, Kantor ATR/BPN Cianjur Ditarget Selesaikan 32.800 SHL pada Program PTSL 2022, <https://mediaindonesia.com/nusantara/468553/kantor-atrbpn-cianjur-ditarget-selesaikan-32800-shl-pada-program-ptsl-2022>
- [21] Fikri, BPN Cianjur "Jemput Bola" Pengurusan Sertifikat, <https://jabar.antaranews.com/berita/24707/bpn-cianjur-jemput-bola-pengurusan-sertifikat>,
- [22] Pemerintah Kabupaten Cianjur, Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Per Desa di Kabupaten Cianjur, <https://opendata.Cianjurkab.go.id/dataset/jumlah-penduduk-berdasarkan-jenis-kelamin-per-desa-di-kabupaten-Cianjur>
- [23] Undang Undang Dasar 1945
- [24] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [25] Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- [26] Peraturanpemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- [27] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
- [28] Annisa Affandy, & Suriatmadja, T. T. (2022). Pemenuhan Hak Investor pada Obligasi di Pasar Modal Ditinjau dari Peraturan Pasar Modal. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 75–80. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1298>
- [29] Azalya Kyla Saffanah Senok. (2022). Analisis Yuridis Tindak Pidana Korupsi yang Dilakukan oleh Jaksa Pinangki. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 41–45. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i1.962>
- [30] Rizki Triyadi, & Tatty Aryani Ramli. (2022). Hak atas Informasi Pemadaman Listrik dan Pembayaran Kompensasi Ditinjau dari Hukum Positif. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 69–74. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1241>