

Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik

Sudarto, SH

Program Studi Ilmu Hukum

Program Pascasarjana Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

ABSTRACT. *Electronic registration of land certificates has been implemented by the Government through the Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). However, certificate owners often doubt the legal force of electronic certificates, especially their validity to be used as evidence in court. This study examines specifically the juridical review regarding legal certainty obtained by the owner of an electronic land certificate. The research uses a normative juridical approach, with secondary data in the form of legal materials, primary, secondary and tertiary legal materials. Based on research, electronic certificates have a strong legal basis and have legal force as proof of rights to ownership and utilization of land. Thus, the owner of the certificate gets legal certainty in the form of protection of his land asset rights.*

Keywords: Certificate, Land, Electronics, Law, Juridical

ABSTRAK. Pendaftaran sertipikat tanah secara elektronik telah diterapkan oleh Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Namun pemilik sertipikat tidak jarang menyangsikan kekuatan hukum sertipikat elektronik, terutama keabsahannya untuk dijadikan barang bukti dalam peradilan. Penelitian ini mengkaji secara spesifik pada tinjauan yuridis terkait kepastian hukum yang didapatkan pemilik sertipikat tanah elektronik. Penelitian menggunakan pendekatan normatif yuridis, dengan data sekunder berupa bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Berdasarkan penelitian, sertipikat elektronik memiliki landasan yuridis yang kuat dan memiliki kekuatan hukum sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan maupun pengelolaan aset tanah. Dengan demikian, pemilik sertipikat mendapatkan kepastian hukum berupa perlindungan terhadap hak atas aset tanahnya.

Kata Kunci: Sertipikat, Tanah, Elektronik, Hukum, Yuridis

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai aset yang sangat tinggi. Di Indonesia, nilai aset tanah terus meningkat secara signifikan. Besarnya nilai aset membuat pemerintah harus melakukan pengaturan sedemikian rupa agar dapat tertata sistem kepemilikan yang jelas. Negara mengatur sistem pengadministrasian pertanahan yang bertujuan untuk dasar hak kepemilikan dan hak pengelolaan. Sistem administrasi juga menjadi dasar dilaksanakannya perpindahan aset dari seseorang ke orang lain.

Terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA), melihat dari bunyi Pasal 2 ayat (1) UUPA,

bahwa negara sebagai organisasi tertinggi kekuasaan seluruh rakyat yang menguasai hal-hal sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 45 namun juga termasuk ruang angkasa, maka penguasaan negara tersebut dikenal sebagai Hak Menguasai Negara (selanjutnya disebut HMN).

Tanah sebagai aset yang memiliki ciri tidak bergerak, tidak dapat disimpan oleh pemiliknya di tempat penyimpanan sebagaimana aset bergerak. Maka tanda bukti kepemilikan wajib dilakukan dalam bentuk dokumen, yaitu sertifikat. Sistem sertifikat ini memiliki kelemahan di mana hal-hal administratif dapat menemui celah yang memungkinkan terjadinya sengketa.

Kasus-kasus sengketa kepemilikan dan hak pengelolaan atas aset tanah sangat sering terjadi. Beragam bentuk sengketa terjadi karena adanya celah prosedur administratif. Maka sudah menjadi keharusan agar sistem pengadministrasian tanah terus dilakukan perbaikan dengan sistem yang lebih kokoh agar meminimalisasi kemungkinan sengketa. Langkah penting yang dilakukan pemerintah dalam rangka memperbaiki dan memodernisasi sistem administrasi pertanahan adalah dengan penerbitan sertifikat secara elektronik.

Sistem elektronik memungkinkan diciptakannya data integratif yang dapat mencegah adanya dokumen ganda untuk aset yang sama. Sistem pengadministrasian menjadi lebih mudah dan efisien. Kemudian dengan fasilitas akses secara online memudahkan masyarakat untuk memeriksa tanda kepemilikannya secara mudah. Namun sebagai sebuah sistem yang baru, sertifikat elektronik banyak menimbulkan pertanyaan. Terutama mengenai kekuatan hukum dokumen sertifikat yang diterbitkan secara elektronik. Sertifikat elektronik akan dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum ketika diterima keabsahannya di ranah peradilan sebagai alat bukti.

Ketidakpastian atas aset yang bernilai tinggi menimbulkan kecemasan dalam masyarakat. Potensi kerugian besar secara ekonomis dialami berbagai kalangan masyarakat yang mengalami sengketa. Selain itu, melibatkan aset tanah dalam aktivitas usaha juga dipandang beresiko. Sengketa hak atas kepemilikan tanah juga dapat mengakibatkan efek domino ketika lahan tertentu telah dimanfaatkan untuk kepentingan lain, seperti pendirian bangunan maupun kegiatan usaha tertentu. Maka perlu dikaji secara seksama kekuatan hukum sertifikat elektronik agar dapat memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder dalam bentuk bahan-bahan kepustakaan.¹ Pendekatan yuridis normatif digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum utama dengan mengkaji teori-teori, konsep-konsep, dan asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan terkait pengecekan sertipikat secara *online*.²

Pendekatan ini diterapkan dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan menggunakan jenis data dari bahan pustaka yang lazimnya dinamakan data sekunder.

Dengan penggunaan pendekatan ini dalam penelitian, kajian lebih banyak dilakukan pada studi kepustakaan terhadap sumber-sumber terpercaya.³ Artinya, penelitian ini tidak langsung mengkaji pelaksanaan di lapangan, melainkan lebih pada telaah atas dasar hukum yang mendasari pelaksanaan suatu prosedur.⁴

Ruang lingkup penelitian hukum normatif meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, sejarah hukum.⁵

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan, penelitian kepustakaan adalah teknik untuk mencari bahan-bahan atau data-data yang bersifat sekunder yaitu data yang erat hubungannya dengan landasan hukum sistem pengecekan sertipikat hak atas tanah secara *online*.

Data penelitian dalam penelitian ini dibedakan dalam kategori berikut.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat otoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.⁶

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji. 2015. Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 13.

² Ali, Zainuddin. 2016. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 93.

³ Johnny Ibrahim, 2015, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia Publishing, Cet7, Malang

⁴ Bambang Sunggono. 2016. Metode Penelitian Hukum. Cet. 16. Jakarta: Rajawali Pers. hlm. 209.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2015. Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Cet. 15 Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 13.

⁶ Bambang Sunggono. 2016. Metode Penelitian Hukum, Cet 16. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 66-67.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Bahan hukum sekunder dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Adapun macam dari bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

3. Bahan Tertier

Terdiri dari bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus hukum, agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang di cari dan diperoleh harus relevan dan mutakhir.⁷

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Landasan Yuridis Implementasi Sertipikat Elektronik

Landasan yuridis pendaftaran tanah diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria dengan peraturan teknis Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hasil dari pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah ini berupa sertifikat yang merupakan tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Adapun sertipikat elektronik di bidang pertanahan diterapkan sejak tahun 2021 sebagai tindak lanjut dari amanat Undang-undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja dalam bidang urusan pertanahan. Dalam Undang-undang tersebut dijelaskan bahwa bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik).

⁷Bambang Sunggono. 2019. Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar), Cet. 18. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 116.

Urusan pertanahan dalam Undang-undang Cipta Kerja diatur secara teknis dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Regulasi-regulasi tersebut menjadi landasan dalam transformasi pendaftaran sertipikat tanah berubah dari sistem analog menjadi sistem digital. Perubahan sertipikat konvensional menjadi elektronik dipandang sebagai pembaruan sistem yang menuju ke arah efisiensi dan kepastian hukum, serta memberikan kemanfaatan maksimal bagi masyarakat.

Sebelumnya telah terdapat peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar untuk mengakomodir upaya penyesuaian tersebut, diantaranya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang aturan teknisnya diatur kemudian melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pada Pasal 1 Angka 4 dan 5 Peraturan ini diatur mengenai penyelenggara sistem elektronik, di mana terdapat penyelenggara sistem elektronik lingkup publik yang merupakan instansi penyelenggara Negara atau institusi yang ditunjuk oleh instansi penyelenggara Negara.

Maka secara garis besar dapat disimpulkan bahwa secara Yuridis, sistem pendaftaran tanah melalui sistem elektronik telah memiliki landasan hukum yang konkret dan komprehensif. Meskipun dalam pelaksanaannya, suatu kebijakan sistem tidak sekedar membutuhkan landasan hukum semata, melainkan juga mempertimbangkan kesiapan berbagai pihak sebagai pelaksana dan masyarakat sebagai pengguna layanan. Baik berkaitan dengan penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik yakni Kementerian ATR/BPN maupun masyarakat umum yang kemudian akan mendaftarkan atau mengganti sertifikat tanahnya.

2. Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik dalam Sistem Peradilan

Termaktub dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, tujuan utama pendaftaran tanah ialah memberikan jaminan kepastian hukum. Selanjutnya Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juga menjelaskan bahwa salah satu tujuan pendataran tanah di antaranya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang

bersangkutan.⁸ Jaminan kepastian hukum yang merupakan tujuan dari pendaftaran tanah, meliputi:

- a. Kepastian status hak yang didaftar artinya akan diketahui status hak yang didaftarkan dengan didaftarkannya tanah tersebut.
- b. Kepastian subyek hak artinya akan diketahui siapa pemegang hak atas tanah tersebut.
- c. Kepastian obyek hak artinya akan diketahui di mana lokasi tanah tersebut, luas atau besar tanah atau batasan tanah tersebut dengan didaftarkannya tanah tersebut.

Dalam tanah proses peradilan, hakim dapat memutus dengan minimal 2 (dua) alat bukti menurut keyakinan hakim. Dalam Acara TUN tidak ada alat bukti yang mutlak, karena yang akan dibuktikan adalah suatu keabsahan dari perbuatan pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan dalam perkara perdata, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya, kemudian Tergugat apabila menolak harus membuktikan dalil penolakannya.

Dalam perkara Perdata yang dicari adalah kebenaran formil. Jenis alat bukti yang sah dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 1886 KUH Perdata dan 164 HIR, yaitu: 1. Bukti Tulisan, 2. Bukti Keterangan Saksi, 3. Bukti Persangkaan, 4. Bukti Pengakuan dan 5. Sumpah. Jenis alat bukti pada perkara Pidana diatur dalam Pasal 184 KUHP yaitu: 1. Keterangan Saksi, 2. Keterangan Ahli, 3. Surat, 4. Petunjuk, dan 5. Keterangan Terdakwa, karena dalam perkara Pidana yang dicari adalah kebenaran materiil.

Perkara TUN dalam Pasal 100 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis UU No.9 Tahun 2004, jis UU No.51 Tahun 2009 mengatur jenis alat bukti yang sah yaitu: 1. Surat/Tulisan, 2. Keterangan Ahli, 3. Keterangan Saksi, 4. Pengakuan Para Pihak, 5. Pengetahuan Hakim, karena dalam perkara TUN hakim adalah mencari kebenaran materiil.

Bukti Surat atau Tulisan, menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan surat atau tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.⁹ Pasal 101 UU No. 5 tahun 1986 menentukan Surat sebagai alat bukti terdiri atas 3 jenis yaitu :

⁸ Urip Santoso. 2015. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cet. 5. Jakarta: Kencana. hlm. 292.

⁹ Sudikno Marto Kusumo. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke-8*. Yogyakarta : Penerbit Liberty. Hlm. 149.

- a. Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut peraturan perundangundangan berwenang membuat surat yang dimaksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.
- b. Akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditanda tangan oleh pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.
- c. Surat-surat lain yang bukan akta.

Dokumen elektronik menurut Pasal 5 Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 yang mengatur tentang sertipikat elektronik, dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik tersebut dapat diakses melalui Sistem Elektronik. Berdasarkan ketentuan di atas maka Sertipikat elektronik kekuatan hukumnya sama dengan sertipikat analog, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di Pengadilan dalam rangka penegakan hukum.

Mengamati tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah. tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan sertipikat, baik sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak tanggungan, sertipikat wakaf ataupun sertipikat rumah susun. Bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilindungi oleh hukum adalah Sertipikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah. Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang telah diberlakukan tersebut, kegiatan pendaftaran tanah dilegalkan dengan tanda bukti dalam bentuk dokumen elektronik. Dokumen Elektronik sebagaimana didefinisikan dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 merupakan setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara,

gambar, peta rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang dimiliki makna art atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahami.

3. Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertifikat Elektronik

Salah satu itu utama dalam sistem pengecekan sertipikat tanah secara elektronik adalah terkait dengan kekuatan hukum yang dimiliki sertipikat digital, termasuk kedudukannya sebagai alat bukti apabila terjadi perkara di pengadilan. Pembuktian dalam hukum beracara di Pengadilan sangat penting yang akan menentukan kebenaran dalam suatu perkara yang dipertentangkan.

Dalam hukum beracara dikenal asas *presumption of innocent*, sehingga diperlukan cukup alat bukti menurut undang-undang, yaitu mutlak adanya bukti saksi dan keyakinan hakim sebagai dasar pengambilan keputusan pengadilan. Sedangkan dalam acara PTUN dikenal asas *presumption of rechmatieg*, sehingga hakim dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan, alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian.

Perlindungan hukum diberikan kepada seseorang yang namanya tercantum dalam dokumen sertipikat. Maka jika kepemilikan tanah beralih kepada orang lain, maka wajib dilakukan pembaruan data kepemilikan, agar pemilik baru memiliki jaminan hukum yang sama. Manakala terjadi sengketa kepemilikan tanah, maka penyelesaiannya harus melalui peradilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat di mana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan atau menuntut haknya dengan mengajukan bukti-bukti yang dia miliki.¹⁰

Dalam kasus terjadi sengketa atau pihak-pihak yang mempermasalahkan keabsahan sertipikat, maka dapat diajukan ke pengadilan. Ketika pengadilan mengabulkan keberatan yang diajukan, keberadaan sertipikat dapat dibatalkan. Untuk sengketa kepemilikan tanah ditangani oleh peradilan umum sedangkan keberatan atas penerbitan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (4) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, di mana seseorang

¹⁰ Elza Syarief. 2013. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia. hlm. 75.

dapat mengajukan gugatan di PTUN setempat karena keterbatasan atas Surat Keputusan Badan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan tersebut.

Hasil dari penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik adalah berbentuk Dokumen Elektronik kemudian disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik, melalui validasi oleh pejabat Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.

Menurut Pasal 5 UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik mengatur, bahwa Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

D. PENUTUP

Tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena tingginya nilai aset tanah yang tentu harus dilindungi secara hukum. Kepastian didapatkan bagi pemilik tanah jika hukum melindungi hak kepemilikannya dan terlindungi dari upaya pengambilalihan secara ilegal. Sistem pendaftaran tanah telah diterapkan secara konvensional sejak bertahun-tahun silam, namun dalam rangka memodernisasi sistem, guna mendapatkan kemanfaatan yang lebih besar, dilakukan pembaruan berupa penerapan sertifikat secara elektronik.

Berdasarkan uraian di atas, secara yuridis sertifikat elektronik telah memiliki landasan hukum yang kuat dan memberikan jaminan kepada pemilik sertipikat. Diharapkan penerapan sertipikat secara elektronik dapat lekas terimplementasikan penuh secara nasional. Berbagai celah dan kekurangan sistem tentunya perlu terus diperbarui secara dinamis.

Selanjutnya, penulis berharap agar penelitian-penelitian mendatang tentang implementasi sertipikat elektronik di bidang pertanahan terus dilakukan agar tercipta sistem pendaftaran tanah secara *online* yang lebih sempurna.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johnny. 2015. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet. 7. Malang: Bayumedia Publishing.
- Kusumo, Sudikno Marto. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Ke-8*. Yogyakarta : Penerbit Liberty.
- Santoso, Urip. 2015. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cet. 5. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono & Mahmudji, Sri. 2015. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sunggono, Bambang. 2019. *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet. 18. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suparman, S. 2017. Peranan Undang-undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia Yang Bersifat Agraris. *Jurnal Warta Dharmawangsa*, (54).
- Suratman dan Philips Dillah. 2015. *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 3. Bandung: Alfabeta.
- Syarief, Elza. 2013. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Undang-undang dan Peraturan

- Negara Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, dan Tambahan Lembaga Negara Nomor 2043.
- Negara Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Nomor 77 Tahun 1986, dan Tambahan Lembaga Negara Nomor 3344.
- Negara Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Lembaran Negara Nomor 82 Tahun 2011, dan Tambahan Lembaga Negara Nomor 5234.
- Negara Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 2021, Tambahan Lembaga Negara Nomor 6630.
- Negara Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Negara Republik Indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, Berita Negara Nomor 12 Tahun 2021.

Negara Republik Indonesia, Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah