KEABSAHAN SURAT PENGAKUAN HAK ATAS TANAH

DAN AKTA PENGOPERAN HAK

SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUASIN

TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

TRIA MEGAWATI

02022681923028

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2021

TESIS

KEABSAHAN SURAT PENGAKUAN HAK ATAS TANAH

DAN AKTA PENGOPERAN HAK

SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

DI KANTOR KABUPATEN BANYUASIN

OLEH:

TRIA MEGAWATI

02022681923028

Telah diuji pada Seminar Ujian Tesis dan dinyatakan LULUS

Pada Tanggal 6 Januari 2022

Menyetujui:

Pembimbing I	**Pembimbing II**
Dr. Firman Muntaqo, S.H.,M.Hum.	**Amin Mansur. S.H.,M.H**
NIP. 196511111990031001	

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya

Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

KEABSAHAN SURAT PENGAKUAN HAK ATAS TANAH

DAN AKTA PENGOPERAN HAK

SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

DI KANTOR KABUPATEN BANYUASIN

Disusun Oleh:

TRIA MEGAWATI

02022681923028

Telah diuji oleh Tim Penguji Pada Seminar Ujian tesis dan dinyatakan Lulus Pada hari Kamis, 6 Januari 2022 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji:		Tanda Tangan
Ketua	: Dr. Firman Muntaqo, S.H.M.Hum	
Sekretaris	: Amin Mansur, S.H.,M.H	
Anggota 1	: Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL	
Anggota 2	: Dr. Ridwan, S.H., M.HUM.	
Anggota 3	: Dr. M. Syaifuddi, S.H.,M.Hum	

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tria Megawati

NIM : 02022681923028

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama peneliti dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (foot note) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan normanorma yang berlaku.

Palembang,.....

ernyataan,

METERAI TEMPEL

2F2DBAJX608303102

Tria Megawati
NIM.02022681923028

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah, karena sesungguhnya tidaklah berputus asa dari rahmat Allah , melainkan kaum kafir". (QS.Yusuf (12):87)
- "Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan) , tetaplah berkerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada tuhanmulah engkau berharap" . (QS.Al-Insyirah 6-8)
- Tesis ini dipersembahkan untuk :

  Almarhum ayahandaku tercinta

  Ibundaku tercinta

  Saudara – saudaraku tersayang

  Almamaterku

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah mencurahkan kasih sayangnya, sehingga Tesis yang berjudul Keabsahan Surat Pengakuan Hak Atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Selanjutnya, dari lubuk hati yang terdalam, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Yth Bapak Prof. Dr. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Yth Bapak Dr.Febrian S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Yth Bapak Dr. Mada Apriandi S.H.,MCL selaku Wakil Dekan Satu Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Yth Bapak Ridwan S.H.M.H, selaku Wakil Dekan Dua Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Yth Bapak Prof. Drs. Murzal, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Yth Ibu Dr. Hj Annalisa Y. S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
7. Yth Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan ilmu, saran, masukan dan bimbingan selama penulisan tesis ini;
8. Yth Bapak Amin Mansur, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan selama penulisan tesis ini;
9. Yth segenap Guru Besar serta Bapak/Ibu Dosen Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima

kasih atas pengajaran ilmu yang begitu berharga dalam membangun mental, jiwa dan pemikiran.

10. Seluruh Pimpinan, Staf dan Karyawan Bagian Akademik Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan segenap jajarannya. Terimakasih atas bantuannya dalam melancarkan proses studi penulis;
11. Yth. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum, Selaku Penasehat Akademik Penulis;
12. Seluruh Dosen dan Asisten Dosen serta Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
13. Yth. Para Mentor PKP yang masih bisa meluangkan waktunya untuk membagikan pengalaman, ilmu, dan tata cara dalam dunia profesional;
14. Kepada Almarhum Ayahanda tercinta, Zakaria, yang terus memberikan cinta dan kasih sayang untuk anaknya;
15. Kepada Ibunda tercinta, Siti Aminah, yang terus menerus menemani dan menyayangi saya;
16. Kepada Ayunda tercinta Eka, dan Adinda tercinta, Agung, zaza, yang selalu menolong saya dalam membantu pekerjaan rumah;
17. Dan terakhir, Kepada seseorang yang sangat berarti bagi penulis, yaitu Orang yang dicintai penulis, M. Heru Setiawan, yang selalu menemani dan memberi nasihat dan dukungan kepada penulis. Dan terima kasih atas semua kesabaran dan dorongannya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan Keabsahan Surat Pengakuan Hak Atas Tanah Dan Akta Pengoperan Hak Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Penelitian menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan oleh peneliti demi perbaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 2021

Peneliti
TRIA MEGAWATI
Nim. 02022681923028

ABSTRAK

Kepemilikan SPHAT yang masih eksis dewasa kini masih banyak ditemui khususnya di Kabupaten Banyuasin berikut pengalihannya dengan Akta Pengoperan Hak, padahal berdasarkan praktek banyak juga SPHAT yang tumpang tindih sehingga tidak bisa di daftarkan di Kantor Pertanahan oleh karena itu Judul dalam penelitian ini adalah Keabsahan Surat Pengakuan Hak Atas Tanah Dan Akta Pengoperan Hak Sebagai Dasar Pendaftaran Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. Berdasarkan hal tersebut rumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana keabsahan SPHAT dan akta pengoperan hak serta bagaimana tata cara pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin. jenis metode penelitian Normatif, yang digunakan untuk menghasilkan argumentasi, teori penafsiran sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah dengan menggunakan logika berfikir deduktif .

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat diperoleh ialah keabsahan SPHAT dan Akta Pengoperan Hak bergantung pada penilaian hakim dalam persidangan apakah proses pembuatannya sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan dan apakah penguasaanya sudah sesuai dengan perutukan dan pemanfaatannya. Dalam hal tata cara pendaftaran SPHAT dan Akta Pengoperan diatur lebih lanjut dalam lampiran III Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan. Rekomendasi dari peneliti untuk penelitian ini diharapkan pemegang SPHAT harus menguasai secara fisik, pemanfaatan dan penguasaan dan atas dasar inisiatif dari pemegang SPHAT atau melalui program PTSL yang dijalankan oleh pemerintah agar segera mendaftarkan tanah-tanah yang belum bersertipikat untuk mencapai kepastian hukum kepemilikan tanah.

Kata Kunci: Akta Pengoperan Hak, Pendaftaran Tanah, Surat Pengakuan Hak atas Tanah.

Pembimbing I

Dr.Firman Muntago, S.H.,M.Hum
NIP 196311111990031001

Pembimbing II

Amin Mansur, S.H., M.H

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

ABSTRAK

The ownership of SPHAT that still exists today and its transfer with the deed of transfer of right are still common, especially in Banyuasin Regency, even though based on practice there are also many overlapping SPHATs so that they cannot be registered at the Land Office. Therefore, the tittle in this study is the validity of the letter of recognition of land rights and the deed of transfer of rights as a basis for registration at the Banyuasin Regency Land Office. Based on this, formulation of the problems in this study are as follows: how was the validity of SPHAT and the deed of transfer of rights and how was the procedure for registration at the Land Office of Banyuasin Regency. To discuss and answer the formulation of problem, Legal Certainty Theory as Grand Theory, Land Adminstration Theory as Middle Theory and Good Faith Theory as Aplplied Theory were used. This research used the Normative-Empirical Method.

The results showed that the validity of the SPHAT and the Deed of Transfer of Rights depended on the judge's assessment in the trial whether the manufacturing process was in accordance with the laws and regulations and whether the control was in accordance with the determination and utilization. In terms of the procedure for registration of SPHAT and the Deed of Operation, it is further regulated in Appendix III of Perkaban Number 1 of 2010 concerning service standards and land regulations. Researchers recommend that SPHAT holders physically control and use the land on the basis of the initiative of SPHAT holder or through the PTSL program run by the gove, use and control and on the basis of the initiative of SPHAT holders or through the PTSL program run by the government so that land owners immediately register lands that have not been certified to achieve legal certainty of land ownership

Keywords: ***Deed of Transfer of Rights, Land Registration, Letter of Recognition of Land Rights (SPHAT)***

Advisor I

Dr.Firman Muntago, S.H.,M.Hum
NIP 196311111990031001

Advisor II

Amin Mansur, S.H., M.H

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
PERNYATAAN iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN iv
UCAPAN TERIMA KASIH v
KATA PENGANTAR vii
ABSTRAK viii
DAFTAR ISI x
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 9
C. Tujuan Penelitian 9
D. Manfaat Penelitian 10
F. Definisi Konseptual 26
G. Metode Penelitian 30
1. Jenis Penelitian 30
Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian yang menggambarkan, meneelaah, menjelaskan serta menganalisis permasalahan mengenai kedudukan hukum serta tolak ukur keaslian dalam menentukan suatu alat bukti. Penelitian Hukum Normatif adalah prosedur penelitian ilmiah untuk menentukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan dalam penelitian hukum normative dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif. 30
BAB II 38
A. Hukum Perjanjian 38
B. Surat Pengakuan Hak atas Tanah 45

C. Akta Pengoperan Hak 46
D. Pendaftaran Tanah 48
D. Pembuktian Hak atas Tanah 54
BAB III 57
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 57
A. Keabsahan Surat Pengakuan Hak atas Tanah Dan Akta Pengoperan Hak 57
B. Tata Cara Pendaftaran Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak Notariil di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah 81
BAB IV 96
A. Kesimpulan 96
B. Rekomendasi 97
DAFTAR PUSTAKA 98
LAMPIRAN 104

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah.[1] Mengingat tanah memiliki peran yang sangat penting, maka diperlukan suatu pengaturan yang secara rinci mengatur tentang pembagian serta batas terkait hak dan kewajiban yang erat kaitannya dengan tanah.

Sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) berlaku, hukum Agraria di Indonesia bersifat dualisme yaitu hukum barat yang merupakan hukum bawaan dari jajahan dahulu dan berlaku juga hukum adat. Akibat dari berlakunya dualisme hukum tersebut dimana berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari

---

[1] M.P Siahaan. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 1

dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antargolongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa.[2]

Sumber pada Hukum Adat sifatnya tidak tertulis jiwanya gotong royong dan kekeluargaan sesuai dengan sifat Hukum Adat. Meskipun hukum agraria adat tersebut pokok-pokok dan asas-asasnya sama, tetapi menunjukkan juga adanya perbedaan-perbedaan berdasarkan daerah atau masyarakat tempat berlakunya hukum agraria adat itu, oleh sebab itu nampak bahwa hukum agraria adat itu isinya beraneka ragam sehingga disebut pluralistis. Kelemahannya disamping formulasinya tidak tertulis, juga tidak memberikan jaminan kepastian hukum. Sedangkan yang bersumber pada Hukum Perdata Barat diatur dalam KUHPerdata yang sebagian besar dimuat pada buku II, sifatnya tertulis oleh sebab itu nampak formulasinya tegas dan mudah untuk dipaksakan berlakunya sebagai hukum positif.[3]

Corak hukum Agraria yang dualistis ini berlaku berlaku sampai dengan Tahun 1959, dan pada waktu itu pemerintah berusaha untuk dalam waktu dekat melahirkan Hukum Agraria baru yang bersifat nasional,hingga sampai tanggal 24 September 1960 diundangkanlah

---

[2]Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya jilid 1 hukum tanah nasional.* Jakarta: Djambatan, hlm 32

[3]I Ketut Sudiarta, dkk. 2017. *Diktat Hukum Agraria.* Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 11-12

UUPA. Diundangkannya UUPA merupakan tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya[4]. Dengan berlakunya UUPA maka setiap tanggal 24 September diperingati sebagai hari Tani Nasional.

Sementara itu tujuan dari reformasi agraria yang hendak dicapai oleh UUPA dapat dilihat di dalam konsideran UUPA yang merumuskan tujuannya yakni:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.[5]

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah)

---

[4]Boedi Harsono . 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Edisi Revisi). Jakarta: Penerbit Djambatan, hlm 1

[5]Antje M. Ma'moen. 1996. Disertasi "*Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kotamadya Bandung".* Bandung: Universitas Padjajaran, hlm 2

merupakan amanat Pasal 19 UUPA yang menyebutkan bahwa salah satu upaya pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.[6]

Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah menyebutkan pengertian mengenai pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan 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.

Menurut Pasal 11 PP Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan Pemeliharaan Data tanah (*maintenance*).

---

[6]A. P. Parlindungan. 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, hlm 15.

Selanjutnya Pasal 12 PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. pembuktian hak dan pembukuannya;
3. penerbitan sertipikat;
4. penyajian data fisik dan data yuridis;
5. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

1. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
2. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah merupakan langkah yang tepat untuk memberi bukti yang kuat bagi para pemegang hak atas tanah. Dengan didaftarkannya tanah tersebut pemegang hak akan diberikan Sertipikat yang menyatakan bahwa ia lah yang berhak dan berwenang atas tanah tersebut.Menurut Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Minimnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, sehingga masih banyak ditemui tanah-tanah yang belum

didaftarkan dengan kata lain belum bersertipikat namun memiliki Surat Pengakuan Hak atas Tanah (selanjutnya disebut sebagai SPHAT) sebagai bukti penguasaan tanah. Pemberian dan penerbitan SPHAT dalam praktik pemerintahan di Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, yang memberikan kewenangan penguasaan atas tanah Negara kepada Kementerian Dalam Negeri. Atas dasar hal tersebut, maka terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dapat diberikan penetapan peruntukannya kepada masyarakat. Dalam praktik penerbitan SPHAT, hal tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah Desa cq. Kepala Desa.

Berbagai konflik kepentingan mengindikasi adanya ketidakpastian hubungan penguasaan antara manusia dengan tanah, sedangkan kepastian itu merupakan hal yang mendasar untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan. Hak atas tanah merupakan hak dasar bagi setiap warga negara yang dijamin konstitusi oleh karena itu kepastian hukum kepemilikan atas tanah merupakan salah satu kebutuhan yang hakiki. Kepastian hakiki terwujud apabila tidak ada lagi keraguan dan kekhawatiran mengenai kepemilikan tanahnya yang sudah terdaftar, baik keyakinan dari dirinya sendiri maupun pengakuan dari pihak lain.[7]

---

[7]Muchtar Wahid. 2008.*Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah.* Jakarta: Republika, hlm 3.

Tanah yang beralaskan SPHAT khususnya di masyarakat Kabupaten Banyuasin masih sering dijumpai, beberapa diantaranya juga penguasaan atas tanah tersebut dapat dioperkan dengan Akta Pengoperan Hak yang dibuat dihadapan Notaris. Akta merupakan surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk digunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.[8]

Menurut Sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[9] Dengan demikian akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.

Dalam UUPA maupun PP Pendaftaran Tanah tidak mengatur secara detail mengenai SPHAT dan Pengoperan Hak, sehingga akan diteliti bagaimana aturan hukum akta pengoperan hak dan SPHAT yang dimaksud dalam penelitian ini. Apakah memang terjadi kekosongan hukum atau pengoperan hak dan SPHAT ini merupakan temuan hukum lalu bagaimana keabsahannya sebagai dasar kepemilikan hak atas penguasaan tanah.

---

[8]A.Pitlo. 1986.*Pembuktian dan daluwarsa, Alih bahasa M. Isa Arief*. Jakarta: Intermasa, hlm 52.

[9]Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, hlm 149.

Contoh kasus yang akan diteliti oleh peneliti, pengoperan tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan oleh Tuan A selaku penerima pengoperan hak dengan Tuan Y selaku yang mengoperkan hak, atas sebidang tanah seluas kurang lebih ±20.000 m^2 (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kabupaten Banyuasin Propinsi Sumatera Selatan. Peralihan tersebut dibuktikan dengan Akta Pengoperan Hak Nomor 27 tertanggal 18 November 2011 yang dibuat dihadapan Notaris M, Notaris di Kota Palembang.

Permasalahan muncul ketika akta pengoperan hak tersebut tidak bisa didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin karena ada pihak lain yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pengakuan pihak tersebut didasarkan dengan Surat Pengakuan Hak atas Tanah. Setiap Kantor Pertanahan setiap daerah memang pada intinya sama menjalankan tugasnya sesuai dengan aturan nasional, namun untuk tata cara nya biasanya terdapat perbedaan di setiap daerahnya, misalnya dalam hal pendaftaran tanah yang belum bersertifikat tetap harus menggunakan akta jual beli dihadapan PPAT atau dapat digunakan akta pengoperan hak dan Surat Pengakuan Hak atas Tanah.

Dari uraian latar belakang diatas peneliti tertarik untuk membahas mengenai **KEABSAHAN SURAT PENGAKUAN HAK ATAS TANAH DAN**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi fokus pembahasan adalah pada masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Keabsahan Surat Pengakuan Hak atas Tanah Dan Akta Pengoperan Hak ?
2. Bagaimana Tata Cara Pendaftaran Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Keabsahan Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak.
2. Untuk Mengetahui Tata Cara Pendaftaran Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain :

1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis yang diharapkan adalah dengan adanya pembahasan mengenai Keabsahan Surat Pengakuan Hak atas Tanah Dan Akta Pengoperan Hak Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dapat memberikan sumbangsih dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan di bidang hukum pertanahan pada khususnya, dan Perguruan tinggi dalam Program Kenotariatan.

2. Manfaat praktis

Manfaat praktis yang diharapkan dari hasil penelitian yang dilakukan ini dapat memberi wawasan dan pengetahuan yang berguna:

a. Bagi Pembuat Undang-Undang: sebagai bahan masukan untuk merevisi atau bahan membuat aturan hukum yang baru yang lebih tegas terkait dengan Surat Pengakuan Hak atas Tanah Dan Akta Pengoperan Hak Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

b. Bagi Notaris dan PPAT: sebagai bahan referensi dalam menjalankan jabatannya khususnya kaitannya dalam pengurusan tanah yang belum bersertifikat.

c. Bagi masyarakat dan para pihak yang bersengketa untuk menambah wawasan dan agar dapat mengetahui bagaimana penyelesaiannya dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

d. Bagi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, agar hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dan perbendaharaan perpustakaan yang diharapkan berguna bagi mahasiswa/i dan mereka yang ingin mengetahui dan meneliti lebih lanjut tentang keabsahan Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan akta pengoperan hak sebagai dasar pendaftaran di kantor pertanahan Kabupaten Banyuasin.

E. Kerangka Teori

Menurut Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustafa Adidjojo, "teori diartikan sebagai ungkapan mengenai hubungan kausal yang logis diantara perubahan (variabel) dalam bidang tertentu, sehingga dapat digunakan sebagai kerangka berfikir *(frame of thinking)* dalam memahami

serta menangani permasalahan yang timbul di dalam bidang tersebut".[10] Penelitian hukum normatif, diperlukan kerangka teoritik yang khas ilmu hukum agar arah pembahasan dalam rangka menjawab isu hukum menjadi jelas. Peneliti akan menggunakan beberapa teori yang terdiri dari *Grand Theory, Middle range Theory* dan *Applied Theory*, yaitu :

1. ***Grand Theory***

Grand Theory dalam penelitian tesis ini menggunakan Teori Kepastian Hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakukan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, maka hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.[11]

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan *(multitafsir)* dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma

---

[10]Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustofa Adidjojo. 1998. *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*,Jakarta: CV Haji Masagung, hlm 12.

[11]Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari*: *Memahami dan Memahami Hukum,* Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm 59.

lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara *faktual* mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.[12]

Menurut pemikiran aliran *dogmatic-normatif-legalitik-positivistis*, bersumber dari pemikiran kaum legal positivisme di dunia hukum cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai "kepastian undang-undang", memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum *(legal rules)*, norma-norma hukum *(legal-norms)*, dan asas-asas hukum *(legal-principles)*. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum *(legal certainty)*, yang persepsinya hanya "kepastian undang-undang", sementara realitasnya di luar perundang-undangan masih ada hukum yang lain, seperti hukum kebiasaan *(customary law)*, maka dapat disimpulkan tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.[13]

---

[12]Cst Kansil,Christine,S.T Kansil,Engelien R,Palandeng dan Godlieb N Mamahit. 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, hlm 385.

[13]*Ibid.*

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum*, *ibi jus nullum* : ("*dimana tiada kepastian hukum, disitu ada hukum*").[14]

Demikian kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta akibat hukumnya, tetapi kepastian hukum sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

Kaitannya dengan penelitian ini adalah kepastian hukum digunakan dalam menelaah kepastian hukum dari keabsahan surat pengakuan hak atas tanah dan akta pengoperan hak.

2. ***Middle Range Theory***

---

[14]Achmad Ali. 2015. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence).* Jakarta: Prenada Media Group, hlm 284-285.

Middle Range Theory dalam penelitian ini menggunakan Teori Administrasi Pertanahan.

Secara etimologis perkataan Indonesia "Administrasi" yang bahasa Inggrisnya *"Administration"*, berasal dari kata Latin, yaitu : *"Ad + ministrare"* dan *"Administratio"*. *Administrate* berarti melayani, membantu atau memenuhi. Sedangkan *Administratio* berarti pemberian bantuan, pelaksanaan, pimpinan, dan pemerintahan.

Pengertian administrasi pemerintahan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, administrasi pemerintahan adalah tata laksana dalam pengambilan keputusan dan/ atau tindakan oleh badan/atau pejabat pemerintahan. Dalam ilmu hukum, hukum administrasi pemerintahan termasuk dalam hukum publik dan merupakan perpanjangan dari hukum tata negara. Lebih lanjut, diberikan definisi dari ahli mengenai pengertian hukum administrasi.

Administrasi Pertanahan merupakan bagian dari Administrasi Negara yang bertujuan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan. Penyelenggaraan administrasi ini merupakan tugas Badan Pertanahan Nasional. Administrasi pertanahan yakni menuju kepada penerimaan kegiatan sektor publik untuk mendukung

kepemilikan, pembangunan, penggunaan, hak atas tanah, dan pemindahan hak atas tanah.

Penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia meliputi kegiatan-kegiatan:[15]

a. Pengaturan dan kegiatan penyediaan, peruntukan, penggunaan serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa meliputi urusan pemerintahan di bidang pembagian tanah (redistribusi), perizinan peruntukan, penguasaan, pengendalian penguasaan dan pemilikan tanah beserta pengenaan sanksi, dan sebagainya.;
b. Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di dalam hal: menjalankan, menentukan dan mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat ditetapkan kepada orang-orang pemilik tanah, memberikan dan melindungi kepastian hukum dan hak atas tanah, hak dan kewajibannya serta penegakan hukum berikut sanksi-sanksinya;
c. Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, yaitu: menjalankan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang dilakukan orang-orang yang objek perjanjiannya berupa tanah, perizinan dan penetapannya, pengendalian dan

[15]Rusmadi Murad. 2013. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek.* Jakarta: Mandar Maju, hlm 16.

pemberian wewenang pembuatan surat perjanjiannya serta pengelolaan administrasi ketatausahaannya;

d. Menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan yaitu kegiatan pengukuran, pemetaan dalam rangka pemutakhiran data serta penentuan fisik tanah untuk dukungan penguatan di dalam pembukuan, pendaftaran, pemeliharaan dan pengeluaran alat pembuktian yang kuat;

e. Pembangunan administrasi pertanahan/Indonesia Land Administration Project (ILAP).

Sasaran pembangunan di bidang pertanahan adalah terwujudnya catur tertib pertanahan yang meliputi:

a. Tertib Hukum Pertanahan;

b. Tertib Administrasi Pertanahan;

c. Tertib Penggunaan Tanah;

d. Tertib Pemeliharaan Tanah Dan Lingkungan Hidup.

Tujuan Administrasi Pertanahan sangat dibutuhkan dalam suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan orang agar tercipta keamanan dan ketentraman dalam mengelola tanah tersebut sehingga tidak melampaui batas dengan melakukan prosedur administrasi.

Dengan demikian maka yang disebut Tertib Administrasi Pertanahan adalah keadaan dimana:

a. Untuk setiap bidang tanah telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan Kepastian Hukumnya yang dikelola dalam sistem Informasi Pertanahan yang lengkap;
b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan missal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.

Aspek administrasi pertanahan dalam pengaturan hak-hak atas tanah adalah mengenai pendaftaran tanah. Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa yang terkait segi administratif disebutkan adalah data yuridis, sedangkan segi teknis adalah data fisik. Data yuridis maksudnya adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Bila dinyatakan sebagai status hukum bidang tanah yang terdaftar, berarti terdapat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara

orang dengan tanahnya. Adanya bukti hubungan hukum tersebut kemudian diformalkan melalui kegiatan pendaftaran tanah.[16]

Sehubungan dengan administrasi pertanahan, dalam pendaftaran tanah dikenal Asas Publisitas yang menyebut semua orang boleh memperoleh informasi mengenai tanah yang didaftar. Informasi ini menyangkut prinsip yaitu:[17]

a. Transparansi,merupakan suatu keadaan dimana setiap orang berhak mengetahui setiap proses pembuatan dan pengambilan keputusan yang dilakukan di dalam pemerintahan yang berdampak langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat, wajib mengikutkan dan melibatkan atau memberi kesempatan kepada masyarakat untuk secara terbuka menyampaikan aspirasinya.
b. Keterbukaan,adalah sikap mental membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara dan keterbukaan ini

---

[16]M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2011. *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Bandung: Mandar Maju, hlm 66-95.

[17]Meiji Morico. 2007. Tesis. *Prinsip Transparansi dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 64-67

mendukung pelaksanaan pemerintahan yang transparan, yang bersedia untuk memberikan informasi yang benar dan terbuka terhadap masukan atau permintaan orang lain.

Pelaksanaan tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang ada pada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai BPN). Dalam pelaksanaan tugasnya, BPN menggunakan unit organisasi dan sumber daya di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian. Hal ini diterangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 3 peraturan presiden tersebut, disebutkan fungsi BPN yang terkait dengan administrasi pertanahan seperti pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN, serta pelaksanaan pengelolaan data informasi di bidang pertanahan.

Pelaksanaan tertib administrasi pertanahan ini menjadi salah satu tugas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, yakni menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan pendaftaran hak tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Terdapat susunan organisasi dalam

Kementerian Agraria dan Tata Ruang, yang salah satunya adanya direktorat jenderal hubungan hukum keagrariaan.

3. ***Applied Theory***

Applied Theory dalam penelitian ini menggunakan Teori Itikad Baik

Apa yang disepakati dalam suatu perjanjian harus dipenuhi oleh debitur dan untuk itu kreditur mempunyai hak menuntut pemenuhan tersebut. Melaksanakan isi perjanjian (prestasi) haruslah dengan itikad baik. Hal itu diatur dalam pasal 1338 (3) KUHPerdata ketentuan ini berbunyi :"Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi.[18] Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem *Civil Law* ketimbang dengan Sistem *Common Law*. *Fides* berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona fides* mensyaratkan

[18]Reinhard Zimmerman and Simon Whitttaker, 2000, *Good Faith in European Contract Law.* Cambridge University Press, hlm 12.

adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.[19]

Pada mulanya hukum perjanjian Romawi hanya mengenal *yudicia strictioris*, yaitu perjanjian yang lahir dari perbuatan menurut hukum (*negotium*) yang secara ketat dan formal mengacu pada *ius civile* (seperangkat hukum yang mengatur hak dan kewajiban warga Romawi). Dalam hal hakim menghadapi suatu kasus, hakim harus memutus sesuai dengan hukum dan apa yang dinyatakan dalam perjanjian. Baru kemudian, berkembang pula apa yang disebut dengan *iudicia bonae fidei* suatu konsep yang bersumber dari *ius gentium* (hukum alam)yang mengajarkan bahwa seseorang dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus sesuai dengan itikad baik. Ajaran ini berkembang seiring diakuinya perjanjian informal sebagai perjanjian yang bersifat konsensual.[20]

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa itikad baik diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang.Beliau menjelaskan:Tidak ada buah perbuatan orang-orang manusia yang sempurna. Oleh karena peraturan-peraturan tersebut di atas hanya terbikin, oleh orang-orang manusia saja, maka peraturan-peraturan

---

[19]Ridwan Khairandy. 2004. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak.* Jakarta: Pascasarjana UI, hlm. 130-133.

[20]*Ibid*

itu tidak ada yang sempurna. Peraturan-peraturan tersebut hanya dapat meliputi keadaan-keadaan yang pada waktu terbentuknya peraturan-peraturan itu telah diketahui akan kemungkinannya. Baru kemudian ternyata ada keadaan-keadaan yang seandainya dulu juga sudah diketahui kemungkinannya, tentu atau sekiranya dimasukkan dalam lingkungan peraturan. Dalam hal keadaan-keadaan semacam inilah nampak penting faktor kejujuran dari pihak yang berkepentingan.[21]Secara filosofis, itikad baik dibedakan menjadi 2, yaitu itikad subjektif dan itikad baik objektif yang diuraikan sebagai berikut :

a. Itikad Baik Subjektif

Terminologi pemegang barang (*bezitter*) yang beritikad baik, pembeli barang yang beritikad baik atau lainnya, sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk adalah itikad baik dengan anasir subjektif. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah orang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik dari barang yang dibelinya tersebut. Ia sama sekali tidak mengetahui jika seandainya ia membeli dari orang yang tidak berhak. Itu mengapa ia disebut sebagai seorang pembeli

[21]Reinhard Zimmermann dan Simon Whittaker, dalam Wirjono Prodjodikoro II, *Op.Cit.*

yang jujur. Dalam anasir ini, itikad baik memiliki arti kejujuran atau bersih.[22]

Dalam konsep yang hampir sama, Wirjono Prodjodikoro memahami itikad baik dalam anasir subjektif ini sebagai itikad baik yang ada pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum biasanya berupa pengiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan hukum itu sudah dipenuhi semua. Jika kemudian ternyata bahwa sebenarnya ada syarat yang tidak terpenuhi, maka pihak yang beritikad baik ini dianggap seolah-olah syarat tersebut telah dipenuhi semua. Dengan kata lain, pihak yang beritikad baik ini tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya syarat tersebut.[23]

b. **Itikad Baik Objektif**

Ada perbedaan sifat antara itikad baik pada mulai berlakunya hubungan hukum dengan itikad baik dalam hal pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam hubungan hukum. Itikad baik yang

---

[22]Ridwan Khairandy II, *Op.Cit*, hal. 181.

[23]Wirjono Prodjodikoro. 2006. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, hlm 56.

pertama terletak pada keadaan jiwa seorang manusia pada suatu waktu, yaitu pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum. Lain halnya dengan itikad baik dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum. Disini pun itikad baik nampak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, khususnya tindakan sebagai pelaksanaan perjanjian. Dalam melakukan tindakan inilah itikad baik harus berjalan dalam sanubari seseorang berupa selalu mengingat bahwa manusia itu sebagai bagian dari sebuah masyarakat harus jauh dari sifat merugikan pihak lain dengan mempergunakan secara membabi buta kata-kata yang dipakai pada mulai orang membentuk suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal ini dan tidak boleh mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan kata lain, itikad baik dalam melaksanakan hak dan kewajiban pada hubungan hukum bersifat lebih dinamis. Sedangkan sifat dari kejujuran pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum lebih statis.[24]

Dalam hal suatu perjanjian dianggap melanggar asas itikad baik, hukum memberikan kewenangan kepada hakim untuk mengubah atau bahkan menghapus sebagian atau keseluruhan

[24]*Ibid*

perjanjian. Asas itikad baik juga memberikan petunjuk bahwa dalam melaksanakan perjanjian hendaknya masing-masing pihak berlaku adil kepada pihak lainnya.

F. Definisi Konseptual

Penjelasan konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.[25] Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini peneliti memaparkan beberapa konsep, yaitu:

1. Keabsahan

Istilah keabsahan merupakan terjemahan dari istilah hukum Belanda "*rechtmatighed*" yang secara harfiah dapat diartikan sebagai "berdasarkan atas hukum". Dalam bahasa Inggris, istilah keabsahan disebut dengan "*legality*" yang mempunyai arti "*lawfullnes*" atau sesuai dengan hukum.

---

[25]Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Kencana Media Group, hlm. 177.

Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsepsi negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana tindakan pemerintah harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang mengatur "*rechtmatig van het bestuur*", yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah. Artinya bahwa konsep tersebut lahir sebagai upaya untuk membatasi kekuasaan Raja yang pada waktu itu absolut sebagai pemegang kedaulatan (*princep legibus solutus est*). Untuk itu hukum lahir sebagai batasan kekuasaan, sehingga apabila tindakan pemerintah tidak didasarkan pada hukum atau melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum, maka tindakan pemerintah menjadi cacat hukum (*onrechtmatige*) atau tidak absah. Dengan demikian maka prinsip keabsahan/legalitas ini sangat erat kaitannya dengan tujuan untuk melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah.[26]

2. Pengakuan Hak atas Tanah

Secara terminologis, "pengakuan" berarti proses,cara,perbuatan mengaku atau mengakui, sedangkan kata "mengakui" berarti menyatakan berhak. Pengakuan hak atas tanah oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti yang kuat, misalnya menguasai dan/atau

---

[26]Sofyan Hadi&Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017, hlm 3-4.

mengusahakan atas tanah tersebut. Tanpa bukti menempati atau menerima manfaat atas pengusahaan tanah tersebut, maka seseorang atau masyarakat tidak dapat serta-merta membuat pernyataan bahwa ia menguasai tanah tersebut.

3. Akta Pengoperan Hak

Akta Pengoperan Hak adalah sebagai bukti telah terjadinya pengoperan hak atas tanah antara satu pihak yaitu yang mengoperkan hak atas tanah dan akan menerima uang pembayaran dengan pihak lain yang menerima pengoperan dengan pembayaran uang. Hak atas tanah yang dioperkan adalah hak atas penguasaan dan/atau pengusahaan tanah.

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadaster* (bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah untuk rekaman, menunjukkan tentang luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain alas hak terhadap suatu bidang tanah. Selain itu, pendaftaran berasal dari bahasa latin *"Capilastrum"* yang berarti suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Dalam artian yang tegas *Cadaster* adalah *record* (rekaman daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan hukum lainnya).[27]

---

[27]AP Parlindungan. 2002. *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hlm 11.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.[28]

Pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP Pendaftaran Tanah). Pasal 1 PP pendaftaran tanah: *"Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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".*

---

[28]Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*. Jakarta: Djambatan, hlm 72.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian yang menggambarkan, meneelaah, menjelaskan serta menganalisis permasalahan mengenai kedudukan hukum serta tolak ukur keaslian dalam menentukan suatu alat bukti. Penelitian Hukum Normatif adalah prosedur penelitian ilmiah untuk menentukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan dalam penelitian hukum normative dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif.[29]

2. Pendekatan Penelitian

Dalam kaitannya dengan penelitian hukum normatif ini maka dapat digunakan beberapa pendekatan yang akan menjawab permasalahan yaitu:

a. Pendekatan Filsafat *(Philosophi Approach)*

Dalam pendekatan filsafat ini akan mengupas ilmu hukum *(legal issue)* dalam penelitian normatif dan mengupasnya secara mendalam.[30] Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dalam menentukan tingkat

---

[29] Jonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, Hlm. 47.

[30] *Ibid.*

keabsahan surat pengakuan hak atas tanah dan akta pengoperan hak sebagai dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin.

b. Pendekatan Perundang-undangan *(statute approach)*

Pendekatan ini ialah untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan deng isu hukum yang sedang ditangani.[31] Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji permasalahan hukum yang terkait dengan Undang-Undang No. 19 Tahun 2016 Tentang Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pedoman Pedoman Penatausahaan Surat Pengakuan Hak atas Tanah.

c. Pendekatan Analitis

Pendekatan ini adalah untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konvensional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik, dan putusan-putusan hukum.[32] Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan terkait Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak serta peraturan yang terkait dengan penelitian hukum ini, sehingga dari pendekatan ini dapat mencegah terjadinya

---

[31] Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Surabaya: Kencana, Hlm. 93.

[32] Jonny Ibrahim. 2005. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif.* Malang: Bayumedia, Hlm. 310.

interpretasi ataupun salah penafsiran dalam menjawab permasalahan hukum yang dikaji dalam penelitian ini.

d. Pendekatan Konseptual *(conceptual approach)*

Pendekatan konseptual ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.[33]

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Berdasarkan penelitian yang akan dilakukan ini hanya menggunakan sumber bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder tersebut yakni:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari;

   a) Norma atau kaidah dasar yaitu Pancasila;

   b) Peraturan Dasar yaitu Undang-Undang Dasar 1945;

   c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesië*, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);

[33] Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* Hlm. 95

d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043;

e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2016 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432;

f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893;

g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746;

h) Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pedoman Pedoman Penatausahaan Surat Pengakuan Hak atas Tanah, Lembaran Daerah Kabupaten Banyuasin Tahun 2014 Nomor 66.

b. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, KHI, dan seterusnya.[34]

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan-bahan Hukum.

Teknik pengumpulan bahan penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data sekunder yaitu dengan cara penelitian kepustakaan atau studi pustaka.[35] Dalam teknik akan dilakukan mengidentifikasi dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, meneliti bahan pustaka, serta sumber-sumber lainnya.

Setelah mengumpulkan bahan penelitian yang berupa data-data sekunder, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang telah didapat dengan cara membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kontruksi.[36]

5. Analisis Bahan Hukum.

Berdasarkan data primer dan sekunder, maka penelitian ini menggunakan metode desktriptif kualitatif ialah analisis data yang

---

[34] Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Palu: Sinar Grafika, Hlm. 47.

[35] Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, Hlm. 81.

[36] Soejono Soekanto. 2004. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI), Hlm. 251.

dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder, yang meliputi isi dan striktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan peneliti untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum.[37] Dalam analisis terhadap bahan penelitian berupa bahan-bahan yang telah dikumpulkan dan diolah maka akan dilakukan menurut cara-cara analisis atau interprestasi hukum yaitu:

a. Penafsiran Sejarah atau Historis, yaitu penafsiran sejarah dengan mencari riwayat terjadinya suatu undang-undang sejak mulai dibuat.
b. Penafsiran Sistematis, yaitu penafsiran terhadap perundang-undangan karena perundang-undangan suatu Negara adalah satu kesatuan, artinya tidak sebuah \pun dari peraturan tersebut dapat di tafsirkan seolah-olah ia berdiri sendiri. Pada penafsiran ini selalu harus diingatkan hubungannya dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Penafsiran sistematis tersebut dapat menyebabkan, kata-kata dalam undang-undang diberi pengertian yang lebih luas atau yang lebih sempit daripada pengertiannya dalam kaidah bahasa yang biasa. Hal yang pertama disebut

[37] Zainuddin Ali. *Op.cit.* hlm. 107.

penafsiran meluaskan dan yang kedua disebut penafsiran menyempitkan.[38]

c. Penafsiran Komparatif, yaitu penafsiran yang dilakukan dengan cara membandingkan antara beberapa aturan hukum yang berlaku. Tujuannya yaitu untuk mencari kejelasan mengenai makna dari suatu ketentuan perundang-undangan .

d. Penafsiran Analogi, yaitu tafsiran pada sesuatu peraturan hukum dengan memberi ibarat atau kiasan pada kata-kata tersebut sesuai dengan asas hukumnya,sehingga suatu peristiwa yang sebenarnya tidak dapat di masukkan,lalu dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut.[39]

6. Teknik Penarikan Kesimpulan.

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan logika berfikir deduktif, yaitu penalaran yang berlaku umum pada kasus individual dan konkret yang dihadapi, sehingga dapat ditafsirkan dan disimpulkan aturan-aturan hukum khusus tentang Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak, sehingga dapat digunakan untuk

---

[38] Utrecht, dalam Yudha Bhakti Ardhiwisastra. 2008. *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*. Bandung: Alumni,. Hlm. 9.

[39] *Ibid.*

membuat kesimpulan mengenai keabsahan Surat Pengakuan Hak atas Tanah dan Akta Pengoperan Hak.[40]

[40] Amiruddin dan Zainal Asikin. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Mataram: PT. Raja Grafindo Persada,. Hlm.251.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Ali Achmad. 2015. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence).* Jakarta: Prenada Media Group.

Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Palu: Sinar Grafika.

Amiruddin dan Zainal Asikin. 2003. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Mataram: PT. Raja Grafindo Persada.

Ardhiwisastra, Yudha Bhakti. *2008. Penafsiran dan Konstruksi Hukum*. Bandung: Alumni.

Harsono, Budi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)*. Jakarta: Penerbit Djambatan.

_____. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi*, Cetakan Kesebelas. Jakarta: Djambatan.

_____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya jilid 1 hukum tanah nasional.* Jakarta: Djambatan.

Hartanto, J. Andy. 2012. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat.* Yogyakarta: Laksbang Mediatama.

Ibrahim, Jonny. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif.* Malang: Bayumedia,

Kansil Cst,dkk. 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara.

Khairandy, Ridwan 2004. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak.* Jakarta: Pascasarjana UI.

Lubis Muhammad dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

_____. 2011. Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah. Bandung: Mandar Maju.

Marzuki, Peter Mahmud. 2011. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Media Group.

_____. *Penelitian Hukum*. 2005. Surabaya: Kencana.

Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Yogyakarta: LIBERTY.

_____, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Yogyakarta: Liberty.

Murad, Rusmadi. 2013. Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek. Jakarta: Mandar Maju.

Parlindungan, AP 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria.* Bandung: Mandar Maju

_____. 2002. *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.

Pitlo, A, 1986. Pembuktian dan daluwarsa, Alih bahasa M. Isa Arief. Jakarta: Intermasa.

Prodjodikoro, Wirjono. 2006. Asas-Asas Hukum Perjanjian. Bandung: Sumur

Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Romney, B, Marshall, dan Steinbart, Paul J. 2006. *Sistem Informasi Akuntansi, Edisi Sembilan, Buku Satu*, diterjemahkan: Deny Arnos Kwary dan Dewi Fitriasari. Jakarta: Salemba Empat.

Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Setiabudi, Jayadi. 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta: buku Pintar.

Siahan, M.P. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Simorangkir, J.C.S. 2013. *Kamus Hukum*. Jakarta: Aksara Baru.

Soekanto, Soerjono. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).

Soerjono dan Abdurrahman.1997. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT.Rineka Cipta..

Sudiarta, I Ketut, dkk. 2017. *Diktat Hukum Agraria*. Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Suhardana. 2001. *Hukum Perdata I.* Jakarta: PT Prenhallindo, hlm 187.

Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya.* Jakarta: Sinar Grafika.

Syarief, Elsa. 2014. *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: KPG.

Tjokroamidjojo, Bintoro dan Mustofa Adidjojo. 1998. *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional,*Jakarta: CV Haji Masagung.

Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.

Zimmerman, Reinhard and Simon Whitttaker, 2000, *Good Faith in European Contract Law*. Cambridge University Press.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Dasar yaitu Undang-Undang Dasar 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran NegaraRepublik Indonesia Nomor 2043;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2016 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pedoman Pedoman Penatausahaan Surat Pengakuan Hak atas Tanah, Lembaran Daerah Kabupaten Banyuasin Tahun 2014 Nomor 66.

Surat Edaran No. 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat.

3. Karya Ilmiah

Ma'moen, Antje M. 1996. Disertasi. *"Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kotamadya Bandung".* Bandung: Universitas Padjajaran.

Meiji Morico. 2007. Tesis. *Prinsip Transparansi dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan*.Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Hana Wastuti Poetri. 2015. Jurnal.*Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan Hak Atas Tanah Yang Diketahui Oleh Lurah Dan Camat*, Reportorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Palembang: Universitas Sriwijaya.

Sofyan Hadi Tomy Michael. 2017. *Jurnal* Vol 5 No 2. *Prinsip Keabsahan (rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.

4. Internet

https://alangalanglebar.palembang.go.id/77/pelayanan-ke-ppat-an-akte-pengoperan-hak-dan-pe, diakses pada tanggal 8 Juli 2021, Pukul 23.22WIB