



## Sertifikasi Barang Milik Negara: Langkah Strategis Memperkuat Kepastian Hukum dan Keamanan Aset Negara

Icha Choerunnisa<sup>1)</sup>, Maman Sudirman<sup>2)</sup>, Benny Djaja<sup>3)</sup>

Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia

[ichachoerunnisa181141@gmail.com](mailto:ichachoerunnisa181141@gmail.com)<sup>1)</sup>  
[Tpa5untar@gmail.com](mailto:Tpa5untar@gmail.com)<sup>2)</sup>  
[Bennyd@fh.untar.ac.id](mailto:Bennyd@fh.untar.ac.id)<sup>3)</sup>

### Abstrak

Konflik sosial, termasuk sengketa tanah, sering muncul terkait tanah milik negara yang belum disertifikasi, seperti yang dialami PT. Kereta Api Indonesia dengan masyarakat setempat. Penelitian ini menyelidiki hambatan dalam sertifikasi aset tanah milik negara, menekankan pentingnya proses ini untuk mengamankan aset. Menggunakan metode yuridis normatif dan pendekatan legislatif, penelitian ini mengungkap kebutuhan sertifikasi tanah berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5/1960, dan menyoroti kurangnya keselarasan dalam pemahaman hukum kepemilikan tanah antara negara dan warga. Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, meningkatkan diseminasi informasi tentang hak atas tanah untuk memperjelas proses aplikasi kepemilikan tanah negara.

**Kata kunci:** barang milik negara; sertifikasi; aset negara; tanah.

### Abstract

*Social conflicts, including land disputes, often arise over state-owned land that has not been certified, such as that experienced by PT Kereta Api Indonesia with local communities. This research investigates the barriers to titling state-owned land assets, emphasizing the importance of this process to secure assets. Using normative juridical methods and a legislative approach, this research uncovers the need for land certification based on Basic Agrarian Law No. 5/1960, and highlights the lack of harmony in the legal understanding of land ownership between the state and citizens. The research recommends that the government, particularly the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency, improve the dissemination of information on land rights to clarify the application process for state land ownership.*

**Key words:** state property; certification; state assets; land.

## PENDAHULUAN

Kehadiran konflik merupakan aspek yang konsisten dari wacana seputar dinamika sosial dalam peradaban tertentu. Selain itu, perhatian kontemporer terhadap konflik mencakup beragam dimensi, termasuk aspek sosial, politik, ekonomi, dan budaya. Mengingat keberadaan konflik yang melekat dalam keberadaan manusia dan dampaknya terhadap dinamika transformasi masyarakat, tampak bahwa konflik adalah fenomena yang meresap (Liliweri, 2018). Konflik adalah hasil penting yang muncul dari interaksi sosial dalam peradaban tertentu. Oleh karena itu, tidak mungkin untuk sepenuhnya menghilangkan konflik dari kehidupan individu (Takdir, 2021).

Sengketa lahan merupakan sumber konflik yang berulang dalam konteks Indonesia. Konflik tanah dapat muncul tidak hanya karena masalah administratif, tetapi juga karena masalah hukum yang berkaitan dengan status tanah. Penentuan status tanah dapat muncul melalui kegiatan-kegiatan yang menunjukkan adanya kekurangan, seperti kesalahan, kekeliruan, anomali, atau penundaan dalam



memastikan status tanah. Selain itu, konflik lahan dapat disebabkan oleh alasan tambahan lainnya, termasuk pertimbangan sosial dan ekonomi (Ningrum, 2014).

Tanah adalah sumber daya perusahaan yang berharga yang memerlukan perlindungan yang cermat dan dokumentasi yang teliti (Apriliani, 2021). Namun demikian, dalam praktiknya, perusahaan, terutama yang berada di bawah kepemilikan negara, terus memiliki banyak aset tanah yang kadang-kadang dapat dialihkan, diubah ukurannya, atau dimiliki oleh entitas lain. Keadaan ini menghambat kemampuan perusahaan untuk secara efektif memaksimalkan pemanfaatan aset tanahnya. Akuisisi tanah sangat penting untuk mewujudkan keinginan kolektif dan kesejahteraan masyarakat. Pajak tanah, termasuk pajak bumi dan bangunan, pajak sewa, dan biaya hak pakai, merupakan sumber pendapatan pemerintah yang signifikan (Adrian Sutedi & others, 2023).

Dalam konteks ini, Barang Milik Negara (BMN) mencakup semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pengelolaan BMN sebagai salah satu komponen aset pemerintah pusat menjadi sangat penting dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatannya untuk kesejahteraan masyarakat (Sri Wahyuni et al., 2020).

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) berfungsi sebagai badan pengawas kekayaan negara dan memegang peran penting dalam Kementerian Keuangan. DJKN memiliki visi dan tujuan yang jelas terkait administrasi aset negara. Salah satu tujuan utama Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) adalah untuk memastikan pemeliharaan aset negara yang tepat, yang mencakup dimensi hukum, administrasi, dan fisik. Dalam konteks ini, terdapat tiga komponen mendasar yang biasa dikenal dengan istilah "3 T" yang memiliki arti penting dalam penatausahaan aset negara, yaitu tata kelola administrasi, tata kelola fisik, dan tata kelola hukum. Tata kelola administratif mencakup beberapa tugas seperti dokumentasi sistematis, kategorisasi, dan sintesis informasi. Sesuai dengan tata kelola hukum, sangat penting bahwa semua prosedur, mulai dari tahap awal perencanaan hingga disposisi aset, harus sesuai dengan standar yang ditentukan. Tata kelola fisik mencakup tugas penting untuk menjaga keselarasan antara aset negara yang terdokumentasi, yang juga dikenal sebagai Nomor Induk Barang (NIB), dengan keberadaan aset tersebut secara fisik (Rahmawati, 2014).

Sangat penting, baik dari segi administratif, fisik, maupun hukum, bahwa setiap bidang tanah yang dikuasai oleh pemerintah memiliki sertifikat hak yang sah atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Kementerian atau Lembaga terkait. Namun demikian, terdapat beberapa kasus di mana tanah dalam bentuk BMN tidak memiliki sertifikat yang sah atau masih dalam penguasaan pihak lain selain pemerintah atau pihak yang berwenang. Sengketa tanah terkadang muncul sebagai akibat dari kesulitan-kesulitan ini, yang mengarah pada konflik yang umumnya melibatkan PT KAI dan penduduk setempat. Konflik-konflik ini biasanya berkisar pada penduduk yang tinggal di sekitar rel kereta api, yang sering menjadi titik fokus perselisihan. Berdekatan dengan rel kereta api, banyak desa-desa yang bermunculan dengan tujuan utama untuk memfasilitasi berbagai kegiatan komersial. Kota-kota ini mencakup kombinasi dari konstruksi permanen dan tidak permanen. Masyarakat yang tinggal di dekat rel kereta api biasanya mendiami lahan yang berada di bawah kepemilikan PT KAI, baik melalui otorisasi resmi maupun secara informal dengan persetujuan implisit dari



administrasi kereta api. Skenario ini menggarisbawahi pentingnya fungsi lahan sebagai habitat masyarakat (Hulu, 2021).

Terkait dengan hal ini, terdapat beberapa contoh kasus yang terjadi, salah satunya adalah kasus yang melibatkan PT KAI Daop 2 Bandung. Kasus tersebut menegaskan bahwa rumah tinggal yang terletak di Jalan Kiaracondong Nomor 181, Kota Bandung, yang mengalami sita eksekusi pada tanggal 14 September 2022, dianggap sebagai aset perusahaan. PT KAI Daop 2 Bandung memiliki dokumen hukum yang membuktikan kepemilikannya atas aset perusahaan, khususnya sebidang tanah seluas 755 m<sup>2</sup>. Kepemilikan ini dibuktikan dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 1 Tahun 1988, yang kemudian disahkan dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyatakan bahwa PT KAI adalah pemilik sah dari aset tersebut (Goenawan, 2008).

Perlu diketahui bahwa PT KAI saat ini sedang dalam proses hukum di Pengadilan Negeri (PN) Bandung terkait pembongkaran rumah tinggal yang terletak di Jalan Kiaracondong, Nomor 181, Kota Bandung. Pembongkaran tersebut terjadi pada tanggal 14 September 2022. Sengketa hukum tersebut telah didokumentasikan secara resmi dengan Nomor Perkara 454/Pdt.G/2022/PN.BDG pada tanggal 6 Oktober 2022. Tergugat dalam perkara ini adalah PT KAI yang diwakili oleh seseorang bernama Maman Kasmana, yang diidentifikasi sebagai ahli waris yang sah dari Koerniadipraja. Lebih lanjut, perselisihan horizontal yang substansial telah muncul antara PT KAI dan warga Jalan Stasiun Barat. Perselisihan ini diawali sebagai akibat dari klaim tanah yang tidak disengaja yang dilakukan oleh PT KAI. Selanjutnya, PT KAI melakukan pembongkaran terhadap rumah-rumah warga yang dimiliki oleh perorangan tanpa mendapatkan izin dari pengadilan. Inisiasi konflik yang sudah ada sebelumnya ditandai dengan klaim tanah yang diajukan oleh PT KAI terhadap warga yang tinggal di sepanjang Jalan Stasiun Barat. Pada awalnya, masalah ini tidak menarik perhatian warga. Namun, ketegangan mulai meningkat ketika PT KAI meminta warga yang tinggal di sepanjang Jalan Stasiun Barat untuk mengosongkan tempat tinggal mereka, yang kemudian menimbulkan reaksi dari masyarakat sekitar. Beberapa pertemuan diadakan untuk mencari penyelesaian atas perselisihan tersebut (Damis, 2018).

Krisis ini menyebabkan 53 keluarga yang tinggal di Jalan Stasiun Barat harus mengungsi dan kehilangan tempat tinggal serta kios-kios pasar. Selain itu, krisis ini juga berdampak secara tidak langsung, yang menyebabkan hilangnya empat nyawa. Setelah terjadinya musibah tersebut, penduduk Jalan Stasiun Barat mendapatkan bantuan nyata dan dukungan emosional dari para mahasiswa yang tergabung dalam berbagai aliansi dan asosiasi universitas. Untuk mendapatkan keadilan, warga yang terkena dampak, didampingi oleh mahasiswa dan organisasi advokasi, mendatangi kantor Walikota Bandung. Sebagai tanggapan, pemerintah kota telah melakukan empat janji yang bertujuan untuk membantu warga mendapatkan kembali hak-hak mereka. Setelah penghentian konfrontasi, ketegangan antara warga Jalan Stasiun Barat dan PT KAI mulai berkurang, karena warga mulai menaruh kepercayaan pada komitmen yang dibuat oleh Pemerintah Kota Bandung. Namun demikian, setelah empat bulan tidak ada kemajuan yang dicapai terkait komitmen tersebut, baik warga maupun organisasi pendukung mahasiswa memutuskan untuk memulai proses hukum. Warga yang terkena dampak menerima hasil yang baik dalam sengketa hukum, dengan pendampingan yang berkelanjutan dari pengurus RT dan RW yang ditunjuk oleh pemerintah selama proses persidangan di Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung (Najicha & Zidane, 2023).

Sehubungan dengan kejadian tersebut di atas, perlu diketahui bahwa Indonesia



mengalami situasi di mana tidak adanya undang-undang yang mapan terkait hukum agraria, sebagaimana diatur oleh konstitusi dan UU No. 56 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang disahkan oleh pemerintah pada tanggal 24 September 1960. Pada masa itu, sifat hukum agraria ditandai dengan kerangka dualistik yang dibentuk oleh pengaruh tradisi hukum adat dan prinsip-prinsip hukum Barat. Oleh karena itu, pemberlakuan UUPA dianggap penting untuk membangun kerangka kerja yang sistematis untuk kepemilikan, pengaturan, dan pemanfaatan tanah (Arisaputra, 2021).

UUPA memainkan peran penting dalam meningkatkan sistem agraria sesuai dengan tujuan yang digariskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yang mencakup peningkatan kesejahteraan rakyat dan kemajuan pembangunan bangsa Indonesia. UUPA didorong oleh dua tujuan utama: target pertama adalah penghapusan sisa-sisa Hukum Agraria Kolonial, sedangkan tujuan kedua adalah pembentukan Hukum Agraria Nasional atau Hukum Agraria Adat. Lebih lanjut, UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menguraikan Lima Program Reformasi Agraria Indonesia, yang merupakan agenda komprehensif yang dirancang untuk mereformasi Hukum Agraria yang ada. Program-program ini mencakup konsolidasi kepemilikan tanah, penghapusan hak-hak atas tanah asing, penghentian eksploitasi feodal, fasilitasi perubahan kepemilikan tanah, dan pada akhirnya, peningkatan kesejahteraan secara keseluruhan (Wiradi, 2009).

Penulis telah melakukan sebuah proyek penelitian untuk menyelidiki faktor-faktor yang mendasari konflik tanah antara PT KAI dan penduduk setempat, yang dipicu oleh meningkatnya frekuensi konflik tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum untuk melindungi aset negara dalam konteks sistem hukum agraria. Signifikansi dari penelitian ini tidak boleh diremehkan, karena berkaitan dengan bidang hukum agraria di Indonesia. Secara khusus, penelitian ini berfokus pada pengaturan dan penetapan hak kepemilikan atas aset negara, khususnya yang dipegang oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 2 (PT KAI DAOP 2). Topik ini sangat penting dan memiliki implikasi yang signifikan. Oleh karena itu, tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menyelidiki kepastian hukum yang berkaitan dengan aset tanah milik negara yang dipegang oleh PT KAI, yang saat ini belum memiliki sertifikasi, dengan tujuan utama untuk melindungi aset-aset yang dimiliki oleh negara. Selain itu, tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memastikan dan memeriksa berbagai masalah dan hambatan yang dihadapi dalam prosedur sertifikasi kepemilikan tanah PT KAI, yang merupakan aspek penting dalam memastikan perlindungan dan legitimasi aset-aset berharga ini.

## **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan sebagai pendekatan utama. Penelitian ini juga menggunakan sumber data sekunder. Proses analisis data dilakukan secara deskriptif dan kualitatif, dan metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang melibatkan pemeriksaan data untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang kejadian hukum tertentu dalam masyarakat. Pendekatan ini memungkinkan analisis data tersebut sesuai dengan peraturan dan pedoman yang relevan. Bahan-bahan hukum dicirikan oleh perspektif normatif dan terutama digunakan untuk menganalisis masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan isi aturan hukum yang telah ditetapkan (*ius constitutum*). Analisis ini didasarkan pada sifat otoritatif dari hukum-hukum tersebut.



## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Proses Persertifikatkan BMN Berupa Tanah Sebagai Upaya Mengamankan Aset Negara**

Hasil merupakan bagian utama artikel ilmiah, berisi: hasil bersih tanpa proses analisis data, hasil pengujian hipotesis. Penulisan sub judul hasil atau pembahasan tidak perlu menggunakan *numbering*, cukup tulisannya **ditebalkan** dan menggunakan huruf besar setiap awalan kata kecuali kata tunjuk. Hasil dapat disajikan dengan tabel atau grafik, untuk memperjelas hasil secara verbal. Pembahasan merupakan bagian terpenting dari keseluruhan isi artikel ilmiah. Tujuan pembahasan adalah menjawab masalah penelitian, menafsirkan temuan-temuan, mengintegrasikan temuan dari penelitian kedalam kumpulan pengetahuan yang telah ada dan menyusun teori baru atau memodifikasi teori yang sudah ada. Hasil dan temuan penelitian harus dapat menyelesaikan atau memberikan penjelasan untuk pertanyaan yang dinyatakan dalam pendahuluan.

Pengesahan Barang Milik Negara (BMN) dalam bentuk sertifikat tanah merupakan langkah yang sangat penting dalam pengelolaan aset negara. Tujuan utamanya adalah untuk menjamin hak kepemilikan tanah oleh negara dan memberikan dasar hukum yang jelas terkait kepemilikan dan pengelolaan tanah tersebut (Aryani et al., 2023). Proses pengesahan ini melibatkan langkah-langkah seperti identifikasi, pemetaan, dan penilaian nilai tanah. Setelah melewati proses sertifikasi, tanah tersebut secara resmi diakui sebagai milik negara dengan dokumen yang sah. Penting untuk mematuhi prosedur yang telah ditetapkan oleh hukum dan lembaga yang berwenang guna memastikan validitas dan keberlanjutan dari sertifikat BMN berupa tanah Razak & Nasution, 2022).

Mengikutsertakan berbagai pemangku kepentingan, termasuk lembaga pemerintah terkait, masyarakat, dan ahli hukum, merupakan aspek yang sama-sama penting. Keterlibatan mereka memiliki peran kunci dalam memastikan bahwa proses ini dilaksanakan secara terbuka, akuntabel, dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Ini tidak hanya menjamin kepastian hukum, tetapi juga mendorong praktik tata kelola yang baik dalam pengelolaan aset negara. Secara keseluruhan, proses sertifikasi BMN tanah bukan hanya merupakan kewajiban hukum semata, melainkan juga langkah strategis untuk menjaga kepentingan negara terkait hak kepemilikan tanah dan untuk membentuk dasar hukum yang kuat dalam pengelolaan aset tersebut dalam jangka panjang (Diroya & Ubed, 2020).

Tujuan utama dari proses persertifikatan BMN (Barang Milik Negara) berupa tanah adalah untuk melindungi aset negara. Dengan memperoleh sertifikat hak atas tanah secara hukum, tujuannya adalah menciptakan kejelasan dan dokumentasi yang sah terkait kepemilikan tanah oleh negara. Langkah ini penting untuk mencegah potensi sengketa, karena tanah yang terdokumentasi dengan jelas memberikan dasar yang kokoh dalam menegakkan hak kepemilikan negara. Pemilikan tanah yang terdokumentasi juga memberikan perlindungan terhadap nilai aset negara. Sertifikasi hukum menciptakan dasar yang kuat untuk pengelolaan aset tanah secara efektif, termasuk penggunaan, pengembangan, dan pemeliharaan (Harahap, 2021). Dengan demikian, proses persertifikatan tidak hanya berfungsi sebagai alat administratif, tetapi juga sebagai instrumen untuk melindungi nilai ekonomis dan strategis dari aset tanah negara. Selain itu, kejelasan kepemilikan tanah yang dihasilkan melalui persertifikatan juga menciptakan transparansi dalam administrasi kekayaan negara. Ini membentuk dasar bagi akuntabilitas pemerintah dan memastikan bahwa penggunaan tanah



dilakukan dengan pertimbangan matang sesuai dengan tujuan pembangunan nasional. Dengan demikian, proses persertifikatan BMN berupa tanah memiliki dampak positif yang lebih luas, tidak hanya dalam konteks hukum, tetapi juga dalam mendukung prinsip-prinsip pemerintahan yang baik dan pembangunan berkelanjutan (Tsaurah et al., 2023).

Proses sertifikasi BMN (Barang Milik Negara) berupa tanah di Indonesia bergantung pada serangkaian ketentuan hukum yang diatur dalam perundang-undangan terkait pertanahan. Salah satu landasan hukum utamanya adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara demi kemakmuran rakyat. Beberapa regulasi yang menjadi dasar untuk proses ini termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Milik Satuan Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan di tingkat menteri atau kepala badan yang terkait dengan teknis sertifikasi BMN. Dalam pelaksanaan proses ini, peraturan daerah (perda) di tingkat provinsi atau kabupaten/kota juga perlu diperhatikan. Oleh karena itu, pemantauan yang terus-menerus terhadap peraturan yang berlaku menjadi penting untuk memastikan kesesuaian dalam sertifikasi BMN (Japto, 2014).

Untuk menentukan status kepemilikan tanah, termasuk apakah termasuk dalam kategori BMN dan status hukumnya, dilakukan analisis data yang mendalam. Teknologi informasi, seperti basis data dan Sistem Informasi Geografis (GIS), digunakan untuk mengelola dan menyimpan data secara efisien, serta memberikan akses mudah bagi pihak yang berkepentingan. Hasil dari proses identifikasi dan inventarisasi didokumentasikan secara jelas melalui pembuatan catatan, peta, dan laporan yang bersifat sistematis (Mumpuni & Mudiparwanto, 2021). Konsultasi dilakukan dengan pihak terkait, seperti instansi pemerintah, masyarakat setempat, dan ahli hukum, untuk memastikan kesesuaian dengan regulasi dan norma yang berlaku. Selanjutnya, hasil identifikasi dan inventarisasi tersebut disajikan dalam bentuk laporan resmi yang mencakup informasi relevan seperti lokasi, ukuran, kondisi, dan status kepemilikan tanah. Dengan mengikuti langkah-langkah ini, proses identifikasi dan inventarisasi tanah milik negara dapat dilakukan secara sistematis, yang pada gilirannya mendukung pengelolaan aset tanah oleh pemerintah dengan efisiensi dan transparansi (Suhardi & Sarip, 2021).

Penetapan status Barang Milik Negara (BMN) dengan jelas setelah mengidentifikasi tanah sebagai kepemilikan negara memiliki peran krusial dalam pengelolaan aset dan kelangsungan administrasi pemerintahan. Hal ini membawa kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, memungkinkan pengelolaan aset tanah yang lebih efisien, menciptakan tingkat transparansi yang tinggi dalam administrasi kekayaan negara, memberikan kejelasan kepada masyarakat, menjadi kunci dalam memudahkan investasi dan pembangunan infrastruktur, merencanakan pengembangan ruang dan tata kota secara terarah, meningkatkan nilai ekonomis tanah, dan menciptakan dasar yang kokoh untuk pengelolaan sumber daya tanah demi mendukung pembangunan nasional (Basri, 2021).

Melakukan pengajuan permohonan sertifikasi tanah kepada lembaga yang berwenang melibatkan rangkaian langkah-langkah untuk memastikan kepatuhan



terhadap prosedur dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh lembaga tersebut (Asnan & Mahmudah, 2023). Proses ini dimulai dengan mengajukan permohonan sertifikasi tanah kepada lembaga yang memiliki kewenangan, yang melibatkan pengisian formulir aplikasi dengan informasi rinci mengenai tanah dan pemiliknya. Lembaga berwenang kemudian akan melakukan pemeriksaan dokumen yang telah diajukan bersama permohonan, termasuk surat-surat tanah, akta-akta, atau dokumen kepemilikan lainnya yang mendukung klaim atas tanah. Penting untuk memastikan bahwa semua persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga telah terpenuhi, mencakup kejelasan status hukum tanah, kesesuaian dengan standar tertentu, dan kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku (Destriana & Allagan, 2022).

Proses sertifikasi juga melibatkan pembayaran biaya tertentu kepada lembaga yang berwenang, yang harus dievaluasi dan dipastikan bahwa pembayarannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, menjalin komunikasi secara teratur dengan lembaga untuk memastikan bahwa setiap informasi tambahan atau dokumen yang diminta segera diakomodasi, dapat membantu kelancaran proses (Ramli, 2014). Langkah berikutnya adalah melakukan tindak lanjut secara proaktif untuk memastikan bahwa permohonan tetap berada dalam status yang diharapkan dan memberikan respons jika ada tanggapan atau pemberitahuan dari lembaga. Jika diperlukan, berkoordinasi dengan pemilik tanah, ahli hukum, atau pihak terkait lainnya untuk memberikan klarifikasi atau informasi tambahan kepada lembaga yang berwenang. Sementara itu, memantau seluruh proses sertifikasi dengan cermat adalah langkah krusial, memastikan bahwa setiap tahap dilewati sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan memberikan respons yang diperlukan pada setiap langkah. Dengan memahami dan mematuhi prosedur serta persyaratan lembaga yang berwenang, pemohon dapat meningkatkan peluang keberhasilan dalam mendapatkan sertifikasi tanah yang diinginkan (Widya & Utami, 2020).

Melakukan survei hukum untuk menjamin kejelasan dan keabsahan status hukum tanah melibatkan rangkaian langkah penyelidikan dan pemeriksaan dokumen terkait. Fase awal melibatkan pengumpulan semua dokumen hukum seperti surat-surat tanah, akta-akta, kontrak, dan dokumen kepemilikan lainnya. Proses ini mencakup analisis menyeluruh terhadap dokumen-dokumen tersebut untuk memahami status kepemilikan tanah, batas-batas lahan, serta hak dan kewajiban hukum terkait. Tahap selanjutnya melibatkan verifikasi kepastian hukum dari setiap dokumen, memastikan bahwa hak-hak kepemilikan tercatat dengan jelas sesuai peraturan hukum yang berlaku (Rachmawati, 2021).

Pemeriksaan juga dilakukan terhadap hak tanggungan, hipotek, atau beban hukum lainnya yang mungkin mempengaruhi kepemilikan atau penggunaan tanah. Survei fisik dilakukan untuk menyesuaikan batas-batas tanah dengan dokumen hukum dan kondisi lapangan. Selain itu, melibatkan penyelidikan catatan-catatan publik, termasuk registri tanah, untuk memeriksa potensi sengketa atau klaim lain yang dapat memengaruhi status hukum tanah. Kerjasama dengan ahli hukum properti memberikan wawasan mendalam terhadap interpretasi hukum (Mukmin & Pranata, 2020). Jika ditemukan permasalahan hukum, tindakan penyelesaian seperti negosiasi hak atau pelunasan hutang dapat diambil. Hasil survei hukum didokumentasikan secara komprehensif, mencakup temuan-temuan potensial atau isu yang diidentifikasi, dalam sebuah laporan rinci. Seluruh langkah ini dirancang untuk memastikan bahwa status hukum tanah dapat diverifikasi dengan jelas, dan bahwa tidak ada masalah hukum yang dapat menghambat proses sertifikasi. Ini merupakan bagian yang sangat penting dari persiapan sebelum memulai proses sertifikasi tanah (Ramadhani, 2021).



Sertifikat dan dokumen tanah harus diperbarui setiap kali terjadi perubahan kepemilikan, seperti penjualan, pewarisan, atau transfer kepemilikan lainnya. Pembaharuan ini sangat penting untuk mencerminkan siapa yang sah sebagai pemilik tanah dan mencegah ambiguitas atau ketidakjelasan hukum (Avivah et al., 2022). Pembaharuan dokumen secara berkala menciptakan kepastian hukum, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan mencegah konflik hukum yang mungkin timbul akibat ketidaksesuaian antara kondisi aktual dan informasi dalam dokumen. Beberapa yurisdiksi atau badan pemerintah mungkin mewajibkan pembaharuan berkala sebagai bagian dari persyaratan hukum. Melakukan pembaharuan secara teratur adalah cara untuk memastikan bahwa pemilik tanah tetap mematuhi peraturan dan menjaga dokumen mereka dalam keadaan sah (Rajab et al., 2020).

Pembaharuan secara berkala juga menciptakan tingkat transparansi yang tinggi, membantu membangun kepercayaan antara pemilik tanah, pihak berkepentingan, dan otoritas terkait. Mereka dapat yakin bahwa informasi dalam dokumen selalu yang paling mutakhir dan akurat. Dengan melakukan pembaharuan dokumen secara teratur, dapat mencegah timbulnya masalah hukum di masa depan, menciptakan lingkungan yang lebih aman dan dapat diandalkan bagi pemilik tanah, serta mengurangi risiko ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, pentingnya pembaharuan dokumen dan sertifikat tidak hanya terkait dengan menjaga akurasi tetapi juga dengan menjaga kepastian hukum dan mencegah potensi masalah di masa mendatang (Yamin & Zaidar, 2018).

Membentuk mekanisme akuntabilitas terbuka merupakan bagian integral dari upaya untuk menjaga transparansi. Hal ini dapat mencakup pembentukan forum atau lembaga independen yang bertugas mengawasi dan mengevaluasi proses tersebut. Dengan mengintegrasikan elemen-elemen ini, dapat dipastikan bahwa seluruh proses berjalan dengan transparan, memberikan akses yang mudah kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan memperkuat dasar partisipatif dalam pengambilan keputusan. Transparansi tidak hanya berkaitan dengan penyediaan informasi tetapi juga melibatkan keterlibatan dan partisipasi aktif dari masyarakat (Kusnadi et al., 2023).

Dalam konteks sanksi atau mekanisme penegakan hukum terkait pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap prosedur sertifikasi, beberapa tindakan dapat diambil. Sanksi administratif dapat mengambil berbagai bentuk, seperti pemberian denda atau pembatalan sertifikasi. Pihak yang melanggar prosedur sertifikasi dapat dikenai sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran yang terjadi. Pencabutan sertifikasi merupakan mekanisme serius yang dapat diterapkan pada pelanggaran yang signifikan. Dengan kata lain, pihak yang melanggar prosedur sertifikasi akan kehilangan status sertifikasinya, yang akan langsung mempengaruhi legitimasi dan kepercayaan terhadap produk atau layanan yang bersangkutan (Widyawati, 2016).

Penerapan sanksi hukum dapat dianggap sebagai pilihan jika pelanggaran terhadap prosedur sertifikasi melibatkan pelanggaran hukum yang lebih luas. Tindakan ini mungkin mencakup tuntutan hukum, yang dapat menghasilkan konsekuensi seperti denda yang lebih besar atau bahkan tuntutan pidana. Dalam beberapa situasi, mekanisme penegakan hukum melibatkan peninjauan menyeluruh terhadap proses sertifikasi, termasuk evaluasi ulang prosedur, penilaian kualitas, dan pemantauan ketaatan terhadap standar untuk memastikan keberlanjutan dan keadilan dalam proses sertifikasi. Selain sanksi, tindakan restoratif juga dapat dipertimbangkan, yang mungkin melibatkan meminta pihak yang melanggar untuk mengambil langkah-langkah tertentu guna memperbaiki pelanggaran atau merestorasi kepatuhan terhadap prosedur sertifikasi (Sapioper et al., 2021).





Sebelum mengambil langkah-langkah penegakan hukum yang lebih serius, memberikan peringatan atau menerapkan tindakan korektif dapat dianggap sebagai langkah awal. Ini memberikan kesempatan kepada pihak yang melanggar untuk memperbaiki kesalahan mereka dan mematuhi prosedur sertifikasi. Penting untuk diingat bahwa sanksi atau mekanisme penegakan hukum harus disesuaikan dengan tingkat pelanggaran, dan proses tersebut harus dilakukan secara adil dan transparan. Pendekatan ini mendukung tujuan sertifikasi dalam menciptakan standar tinggi, keberlanjutan, dan kepercayaan di berbagai bidang seperti produk, layanan, atau praktik bisnis (Suaib, 2017).

Selain itu, proses persertifikatan yang teliti juga membantu membentuk keamanan hukum terkait aset tanah. Dengan memiliki dasar hukum yang kuat, pemerintah dapat memberikan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah, mencegah sengketa, dan memastikan bahwa pengelolaan aset tanah dilakukan sesuai dengan standar hukum yang berlaku. Keamanan aset tanah yang terjamin melalui persertifikatan juga memberikan dampak positif pada ekonomi negara. Ini menciptakan kepercayaan bagi investor dan pemilik tanah, mendorong investasi yang berkelanjutan, dan mendukung pertumbuhan ekonomi melalui penggunaan yang efisien dan berkelanjutan dari tanah (Asman et al., 2016).

Keterbukaan dalam proses persertifikatan adalah kunci untuk menjamin bahwa pengelolaan aset tanah dilakukan dengan adil dan terbuka. Dengan memberikan akses yang mudah ke informasi terkait tanah dan persertifikatan, pemerintah membangun dasar untuk partisipasi masyarakat dan pihak berkepentingan dalam pengambilan keputusan terkait aset tanah. Secara keseluruhan, melaksanakan proses persertifikatan tanah secara hati-hati dan sesuai peraturan tidak hanya menjamin keberlanjutan aset tanah, tetapi juga menciptakan lingkungan hukum yang stabil, mendukung pertumbuhan ekonomi, dan mendorong transparansi dalam pengelolaan aset tanah negara (Tarigan et al., 2019).

### **Kepastian Hukum Terhadap BMN Berupa Tanah Yang Belum Disertipikatkan Sebagai Upaya Mengamankan Aset Negara**

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah diyakini dianugerahkan kepada manusia secara langsung oleh kekuatan yang lebih tinggi, yaitu Tuhan Yang Maha Esa. Arti penting tanah terletak pada kemampuannya untuk memenuhi berbagai kebutuhan manusia, mulai dari kebutuhan dasar seperti pertanian untuk pangan, hingga memfasilitasi kegiatan ekonomi seperti perdagangan, industri, dan penciptaan sarana dan prasarana penting (Yuniarto, 2013). Dalam studinya mengenai Produktivitas Lahan Pertanian Rakyat, Muchtar Wahid menegaskan bahwa lahan merupakan sumber daya yang mendasar untuk memenuhi kebutuhan manusia dan memainkan peran penting dalam menopang kehidupan dan penghidupan manusia. Lebih lanjut, Wahid berpendapat bahwa tanah tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar tetapi juga memainkan peran penting dalam membentuk peradaban suatu bangsa. Urip Santoso menggarisbawahi sifat ganda dari properti sebagai aset berwujud dan hak hukum, di mana kepemilikan diberikan kepada pemiliknya atau dapat dibagi dengan orang lain yang memiliki hak atas atau berkaitan dengan tanah tersebut. Konsep tanah mencakup atribut fisik dan aspek pemanfaatannya (Hartanto et al., 2018).

Gagasan agraria tidak secara eksplisit didefinisikan dalam UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut sebagai UUPA); meskipun demikian, undang-undang tersebut menetapkan batasan pada ruang lingkup aspek



agraria. Dalam konteks sistem agraria, tanah dianggap sebagai bagian dari permukaan bumi. Sangat penting untuk diketahui bahwa UUPA tidak menjalankan yurisdiksi atas tanah dalam kerangka hukum, khususnya yang berkaitan dengan hak-hak kepemilikan. Pengertian agraria memiliki berbagai macam interpretasi, dengan pemahaman yang lebih sempit yang hanya berfokus pada hak atas tanah atau hak-hak pertanian. Namun, perspektif yang lebih komprehensif disajikan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang memiliki cakupan yang lebih luas termasuk bumi, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya (Shohibuddin & Luthfi, 2010).

Pengaturan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4(1) UUPA, yang menetapkan bahwa tanah yang disebutkan dalam Pasal 2 dapat dialokasikan kepada orang atau badan hukum publik. Dalam konteks hak atas tanah, Pasal 16 UUPA menyebutkan berbagai hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang saat ini belum diatur oleh peraturan perundangan. Selain itu, hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juga diakui.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik didefinisikan sebagai hak yang dapat dipunyai orang atas tanah, yang bersifat tetap, kuat, dan terpenuh, dengan mengingat ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 6 mengenai fungsi sosial tanah. Penggunaan istilah "kuat" dan "penuh" dalam konteks ini tidak berarti bahwa Hak Milik memiliki sifat yang melekat, tidak dapat diganggu gugat, atau tanpa pembatasan seperti halnya hak eigendom. Sebaliknya, istilah "kuat" menyiratkan bahwa Hak Milik memiliki tingkat stabilitas dan pertahanan yang lebih tinggi, meskipun tunduk pada pembatasan yang diuraikan dalam Pasal 6 UUPA yang berkaitan dengan tujuan sosial tanah. Sebaliknya, frasa "turun-temurun" menunjukkan bahwa Hak Milik memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan dapat dialihkan melalui mekanisme hukum seperti penjualan, hibah, dan sejenisnya.

Kepastian hukum merujuk pada adanya peraturan hukum yang mudah diakses oleh masyarakat, yang pada akhirnya menciptakan keselarasan antara negara dan warganya dalam memahami serta beroperasi dalam sistem hukum yang berlaku. Ini adalah konsep dari kepastian hukum yang sesungguhnya, yang disebut sebagai kepastian hukum realistik, yang menuntut adanya keselarasan antara negara dan warganya dalam pemahaman dan penerapan sistem hukum (Wajdi & others, 2022).

Belum ada kepastian hukum dalam pemberian hak kepemilikan atas tanah negara karena belum tercipta keselarasan antara negara dan warganya dalam memahami sistem hukum yang berlaku. Perlu dicatat bahwa ada perbedaan antara definisi tanah negara dan barang milik negara dalam bentuk tanah. Tanah negara dapat diajukan untuk hak kepemilikan, tetapi hak kepemilikan tidak dapat diminta untuk barang milik negara yang berupa tanah. Jika pemegang hak dari instansi terkait setuju untuk memberikan tanah tersebut, maka permohonan kepemilikan oleh negara bisa diajukan. Namun, dalam kasus ini, masih terdapat ketidakselarasan dalam pemahaman mengenai perbedaan antara tanah negara dan barang milik negara. Perbedaan ini dapat ditemukan dalam Kepala Putusan BPN dan PMK Keuangan, yang menegaskan bahwa tanah negara dan barang milik negara memiliki regulasi yang berbeda (Kolopaking & SH, 2021).

Dengan demikian, jelaslah bahwa akuisisi kepemilikan tanah yang diklasifikasikan sebagai aset milik negara memerlukan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat. Namun demikian, dalam kasus-kasus di mana pengesahan DPR tidak diperlukan, seperti ketika bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah atau



tata kota, tanah tersebut harus dibatalkan secara resmi. Keputusan ini dibuat karena adanya alokasi dana untuk membangun penggantinya, sebagaimana diuraikan dalam dokumen anggaran. Selain itu, alokasi tanah juga dapat dibenarkan untuk pemanfaatan oleh pejabat pemerintah, kepentingan umum, atau di mana negara memiliki hak hukum atas tanah tersebut sebagaimana ditentukan oleh keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan/atau sesuai dengan ketentuan yang digariskan dalam undang-undang. Penerapan pendekatan ini tidak berlaku untuk tanah milik negara yang tidak memenuhi syarat sebagai aset Barang Milik Negara (Mustafa & Arisaputra, 2022).

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, istilah "barang milik daerah" mencakup semua barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Sama halnya dengan proses perolehan kepemilikan barang milik negara, perolehan barang milik daerah juga memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Namun demikian, terdapat tingkat ambiguitas mengenai diterima atau ditolaknya permohonan yang diajukan. Selain itu, pemrosesan permohonan tersebut dapat menunjukkan variabilitas dalam hal durasi, mulai dari yang cepat hingga yang sulit. Jaminan waktu yang pasti untuk pemrosesan aplikasi juga tidak terjamin.

Saat ini, tidak ada kepastian hukum mengenai penerimaan atau penolakan permohonan hak kepemilikan atas tanah negara dalam kerangka hukum. Dalam praktiknya, terdapat ketidakjelasan mengenai jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan penerimaan atau penolakan permohonan tersebut. Beberapa tantangan umumnya muncul dalam proses tersebut, termasuk ketidakakuratan dalam data dan transaksi tanah, ambiguitas dalam alasan penolakan oleh otoritas yang berwenang, ketidakkonsistenan di antara peraturan yang relevan, dan tidak memadainya peraturan terkait dengan jangka waktu penyelesaian permohonan tersebut (Rismayanthi, 2016).

Selain itu, terdapat kekhawatiran tambahan terkait dengan jangka waktu pemberitahuan yang diberikan oleh Kepala BPN. Dalam kasus-kasus tertentu, proses permohonan dapat mengalami penundaan tanpa adanya tindakan yang jelas. Saat ini, peraturan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pencabutan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, tidak mengatur secara eksplisit tentang jangka waktu permohonan hak tersebut diterima atau ditolak. Oleh karena itu, dalam konteks pengalokasian tanah negara, pencapaian kepastian hukum yang utuh masih belum lengkap (Ulfa & Andraini, 2020).

Perolehan hak atas tanah dapat difasilitasi lebih lanjut melalui pengajuan permohonan hak prioritas. Dalam konteks pelaksanaan administrasi pertanahan, mereka yang sebelumnya telah diakui sebagai pemegang hak memiliki "hak prioritas" untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah milik negara (Tista, 2019). Oleh karena itu, pelaksanaan kontrol oleh pemilik sebelumnya dianggap sebagai bentuk nyata dari kontrol yang memerlukan kewajiban hukum untuk secara bertanggung jawab mengelola tanah yang dimiliki oleh negara, sampai pada saat tanah tersebut pada akhirnya dialihkan kepada pihak yang memiliki hak atau kepentingan yang sah. Meskipun undang-undang tidak secara eksplisit membahas hak-hak prioritas, ada berbagai putusan pengadilan yang mengakui penegakan hak-hak tersebut.

Persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat diperlukan untuk kepemilikan aset Barang Milik Negara yang berkaitan dengan tanah, kecuali jika keadaan tidak



menjamin persetujuan tersebut, seperti contoh di mana hal tersebut tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang regional atau perencanaan kota. Dalam skenario yang diberikan, sangat penting untuk mengakui perlunya penghapusan tanah, sementara pada saat yang sama mengakui bahwa alokasi anggaran untuk membangun penggantinya telah diperhitungkan dalam dokumen penganggaran. Selain itu, tanah milik negara juga dapat diperuntukkan bagi kepentingan pegawai negeri, kesejahteraan umum, atau yang telah diambil alih oleh negara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun demikian, usulan tersebut tidak berlaku untuk tanah negara yang tidak termasuk dalam kategori barang milik negara (Trisna & Sandela, 2021).

Selain itu, perlu dicatat bahwa dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa tantangan yang berkaitan dengan waktu yang dibutuhkan untuk proses evaluasi dan pengambilan keputusan atas permohonan tersebut. Tantangan yang dihadapi meliputi perbedaan data tanah dan transaksi tanah, alasan penolakan yang tidak jelas dari instansi terkait, dan ketidakkonsistenan antara undang-undang yang berlaku dan kerangka kerja peraturan yang tidak memadai (Sumardjono, 2006).

## **SIMPULAN DAN SARAN**

Pengesahan Barang Milik Negara (BMN) dalam bentuk sertifikat tanah merupakan langkah yang sangat penting dalam pengelolaan aset negara. Proses sertifikasi BMN (Barang Milik Negara) berupa tanah di Indonesia bergantung pada serangkaian ketentuan hukum yang diatur dalam perundang-undangan terkait pertanahan. Salah satu landasan hukum utamanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Milik Satuan Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan di tingkat menteri atau kepala badan yang terkait dengan teknis sertifikasi BMN. Dalam pelaksanaan proses ini, peraturan daerah (perda) di tingkat provinsi atau kabupaten/kota juga perlu diperhatikan. Oleh karena itu, pemantauan yang terus-menerus terhadap peraturan yang berlaku menjadi penting untuk memastikan kesesuaian dalam sertifikasi BMN. Kemudian, belum ada kepastian hukum dalam pemberian hak kepemilikan atas tanah negara karena belum tercipta keselarasan antara negara dan warganya dalam memahami sistem hukum yang berlaku. Saat ini, tidak ada kepastian hukum mengenai penerimaan atau penolakan permohonan hak kepemilikan atas tanah negara dalam kerangka hukum. Dalam praktiknya, terdapat ketidakjelasan mengenai jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan penerimaan atau penolakan permohonan tersebut. Tidak adanya kerangka kerja legislatif yang mendefinisikan hak-hak prioritas menimbulkan ambiguitas hukum. Oleh karena itu, disarankan agar pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang memiliki yurisdiksi atas masalah pertanahan, melakukan penyebaran informasi yang berkaitan dengan tanah negara yang memenuhi syarat untuk aplikasi kepemilikan tanah.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Ucapan terimakasih disampaikan kepada semua pihak yang telah mendukung



penyelesaian artikel.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, S. & others. (2023). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Apriliani, S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda (Overlapping). *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 22, 21–30. <https://doi.org/10.35315/dh.v22i2.8715>
- Arisaputra, M. I., & SH, M. K. (2021). *Reforma agraria di Indonesia*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Aryani, R., Bintana, R., Arsa, D., & Abidin, Z. (2023). Pengoptimalan Proses Inventarisasi Barang Milik Negara (BMN) Universitas Jambi dengan SIBAMIRA. *Jurnal Ilmiah Media Sisfo*, 17, 61–72. <https://doi.org/10.33998/mediasisfo.2023.17.1.194>
- Asman, A., Akram, A., & Alamsyah, M. (2016). Faktor–Faktor yang Mempengaruhi Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa. *Assets: Jurnal Ekonomi, Manajemen Dan Akuntansi*, 6(1), 23–38.
- Asnan, M. F., & Mahmudah, S. (2023). Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dari Pemilik Tanah Sebelumnya. *UNES Law Review*, 6(1), 1807–1816.
- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210.
- Basri, H. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pengelolaan Aset Daerah. *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1).
- Damis, H. (2018). KONFLIK KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN AKIBAT PENENTUAN POKOK SENGKETA YANG BERBEDA. *Jurnal Yudisial*, 11, 75. <https://doi.org/10.29123/jy.v11i1.20>
- Destriana, A., & Allagan, T. M. P. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik. *PALAR (Pakuan Law Review)*, 8(1), 91–106.
- Diroya, A., & Ubed, R. (2020). Tinjauan Pelaksanaan Sertifikasi Bmn Berupa Tanah Dalam Rangka Pengamanan Barang Milik Negara Pada Kpknl Semarang. *Indonesian Rich Journal*, 1, 123–133. <https://doi.org/10.31092/irj.v1i2.12>
- Goenawan, K. (2008). *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Galangpress Publisher.
- Harahap, I. K. (2021). Kepastian Hukum Barang Milik Negara (BMN) Berupa Tanah Pada Balai Besar Konservasi Sumber Daya Alam Sumatera Utara Di Desa Aras Napal Kecamatan Besitang Dengan Terbitnya SK. 579/MENHUT-II/2014 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 365 K/Pdt. Sus-PHI/2019). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 2(1), 72–86.
- Hartanto, J. A., SH, M., & others. (2018). *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakad Media Publishing.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27–31.
- Japto, F. (2014). Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Rumah Susun Yang Dibangun Dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Premise Law Journal*, 1, 13972.
- Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. (2021). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik*



- Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni.
- Kusnadi, R., Kadri, M., Pratomo, R., & Hidayat, A. (2023). Analisis Faktor Penghambat Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah. *COMPACT: Spatial Development Journal*, 2, 37–46. <https://doi.org/10.35718/compact.v2i2.910>
- Liliweri, A. (2018). *Prasangka, konflik, dan komunikasi antarbudaya*. Prenada Media.
- Mukmin, A., & Pranata, A. (2020). Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan. *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 12, 148–159. <https://doi.org/10.24903/yrs.v12i2.1014>
- Mumpuni, N., & Mudiparwanto, W. (2021). Tinjauan Yuridis Mengenai Pengelolaan Barang Berupa Tanah Dan Bangunan Milik Negara Di Lingkungan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD). *Jurnal Yuridis*, 8, 63. <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i1.2282>
- Mustafa, F., & Arisaputra, M. I. (2022). Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Diatas Tanah Hak Milik Oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan. *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum*, 4(2), 233–263.
- Najicha, F., & Zidane, D. (2023). *Review Literatur: Pemberdayaan dan Perlindungan Hak-Hak Kewarganegaraan di Indonesia*.
- Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219–227.
- Rachmawati, S. A. (2021). Revolusi Sistem Pencatatan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)(Studi Lapangan Di Desa Bantul). *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum*, 3(1), 105–128.
- Rahmawati, N. (2014). Penerapan Sistem Informasi Dan Manajemen Akuntansi Barang Milik Negara (Simak Bmn) Di Kantor Pusat Humaniora, Kebijakan Kesehatan Dan Pemberdayaan Masyarakat Surabaya. *Publika*, 2(3).
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.
- Ramli, S. (2014). *Bacaan Wajib Sertifikasi Ahli Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. VisiMedia.
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitatus*, 1(1), 77–93.
- Sapioper, H. C., Flassy, M., & others. (2021). Kualitas Pelayanan Sertifikat Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *Jurnal Borneo Administrator*, 17(1), 89–110.
- Shohibuddin, M., & Luthfi, A. N. (2010). *Land reform lokal a la Ngandagan: Inovasi sistem tenurial adat di sebuah desa Jawa, 1947-1964*. Sajogyo Institute and STPN Press.
- Sri Wahyuni, S., Dev, M. E., Rifki Khoirudin, S., & Dev, M. E. (2020). *Pengantar Manajemen Aset*. Nas Media Pustaka.
- Suaib, M. R. (2017). Kebijakan Pelayanan Pengurusan Sertifikat Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kota Sorong. *Jurnal Noken: Ilmu-Ilmu Sosial*, 3(1), 1–10.
- Suhardi, H., & Sarip, S. (2021). Peran Serta Masyarakat Dalam Advokasi Tanah BMN (Barang Milik Negara). *Jurnal De Jure Muhammadiyah Cirebon*, 5, 1–18. <https://doi.org/10.32534/djmc.v5i1.2735>
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.
- Takdir, M. (2021). *Seni Mengelola Konflik*. NOKTAH.



- Tarigan, M. I., Sinuhaji, A. E. P., Ginting, N. Y., & Zega, R. O. (2019). Analisis Yuridis Terhadap Sistem Keterbukaan Informasi Publik dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Mutiara Hukum*, 2(1), 98–108.
- Tista, A. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Mengalami Sengketa Kepemilikan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 4, 162. <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.121>
- Trisna, N., & Sandela, I. (2021). Eksistensi Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Di Indonesia. *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum Dan Keadilan*, 5(1).
- Tsaurah, Z., Fuad, F., & Salim, M. (2023). Penyelesaian Sertifikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya. *Tunas Agraria*, 6, 220–236. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i3.243>
- Ulfa, J., & Andraini, F. (2020). Perlindungan Hukum dan Kedudukan Pemegang Hak Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 21, 19–28. <https://doi.org/10.35315/dh.v25i2.8328>
- Wajdi, F. & others. (2022). *Hukum dan Kebijakan Publik*. Sinar Grafika.
- Widya, G., & Utami, W. (2020). Tinjauan Yuridis Keterlambatan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar. *Jentera Hukum Borneo*, 4(1), 125–149.
- Widyawati, T. I. (2016). Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi*, 13(2), 269–284.
- Wiradi, G. (2009). *Seluk beluk masalah agraria: Reforma agraria dan penelitian agraria*. SAINS Press.
- Yamin, M., & Zaidar, Z. (2018). Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(2), Article 2.
- Yuniarto, B. (2013). *Membangun kesadaran warga negara dalam pelestarian lingkungan*. Deepublish.