

Urgensi Penyuluhan Masyarakat tentang Peralihan Hak atas Tanah untuk Mengurangi Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah

Devarinta Hayyu Anandari*, Adi Sulistiyono, Suraji

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret, Indonesia

*Koresponden Penulis: devahayyu@student.uns.ac.id

Abstrak. Banyaknya sengketa dibidang pertanahan menimbulkan pertanyaan tentang kesadaran Masyarakat dalam mengurus legalitas peralihan hak atas tanah. Masyarakat seringkali enggan dan menunda untuk mengurus legalitas peralihan hak atas tanah karena beberapa alasan, seperti ketidaktahuannya tentang cara mengurusnya, mempercayakan kepada calo, terkendala biaya pajak, dan sebagainya. Padahal dengan menunda mengurus legalitas peralihan hak atas tanah tersebut malah dapat merugikan dan meningkatkan kemungkinan terjadinya sengketa. Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadikan awal berlakunya kewajiban Pendaftaran peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Atas Tanah berlaku asas publisitas, yang mana Peralihan Hak atas tanah barulah sah setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Namun walaupun 26 tahun telah berlalu sejak berlakunya PP Pendaftaran Tanah, masih banyak masyarakat yang enggan untuk mengurus legalitas peralihan hak atas tanah. Untuk itu, para stakeholder dibidang pertanahan seharusnya terjun dan bekerjasama untuk melakukan penyuluhan yang masif tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci

Penyuluhan; Hukum; Pertanahan

1. PENDAHULUAN.

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadikan awal berlakunya kewajiban Pendaftaran peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Atas Tanah berlaku asas publisitas, yang mana Peralihan Hak atas tanah barulah sah setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Namun walaupun 26 tahun telah berlalu sejak berlakunya PP Pendaftaran Tanah, masih banyak masyarakat yang enggan dan menunda untuk mengurus legalitas peralihan hak atas tanah.

Salah satu yang menjadi alasan adalah tingginya nilai Pajak yang ditetapkan Bapenda membuat wajib pajak enggan untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah. Alasan lainnya adalah masyarakat tidak tahu bagaimana cara mengurus proses balik nama, atau bahkan sudah berusaha mengurusnya tapi kepada pihak yang salah, seperti calo, *freelance* maupun perangkat Desa dan proses balik nama tidak kunjung selesai.

Penundaan proses peralihan hak atas tanah juga berakibat apabila terjadi peristiwa hukum kematian nama pemilik yang tercantum di sertifikat, padahal sebenarnya hak atas tanah tersebut sudah dialihkan. Pembeli wajib melakukan proses turun waris terlebih dahulu apabila hendak melakukan balik nama atas tanah dan/bangunan. Proses turun waris bisa jadi sangat sulit karena ahli waris yang sudah berada di luar pulau bahkan tidak diketahui keberadaannya. Untuk itu, Nilai Pajak yang tinggi yang membuat wajib pajak enggan untuk membalik nama sertifikatnya berdampak sangat luas.

Indonesia sebagai negara hukum wajib memberikan kepastian hukum bagi warga negaranya. Salah satu bentuk pemenuhan penjaminan kepastian hukum tersebut adalah kepastian terhadap kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui Pejabat yang berwenang. Namun sayangnya, sebelum peralihan hak dapat dilakukan dihadapan pejabat

berwenang masyarakat mengalami kendala-kendala yang dihadapi namun tidak tahu bagaimana menyelesaikan kendala tersebut.

Oleh karena itu penting untuk dilakukan advokasi dan pendampingan kepada masyarakat yang hendak melakukan balik nama sertifikat sehingga hak dan kewajiban dari pemilik sertifikat yang sesungguhnya terjamin. Selain itu pengurusan yang sesegera mungkin setelah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan mengurangi timbulnya sengketa atas kepemilikan tanah/dan atau bangunan.

2. METODE PELAKSANAAN

Pemberdayaan masyarakat dilakukan oleh penulis dalam profesinya sebagai advokat di Kabupaten Madiun dan sekitarnya dengan cara melakukan advokasi terhadap pemasalahan masyarakat terkait peralihan hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Masyarakat yang mendatangi kantor karena telah terjadi sengketa atau kesulitan dalam melakukan peralihan hak atas tanah menyampaikan kendala-kendala yang dialami, contohnya tingginya harga pajak yang ditetapkan Bapenda, penjual tidak mau bayar pajak, penjual tidak mau menandatangani akta jual beli karena merasa jual beli sudah lampau sehingga meminta tambahan harga jual dan lain sebagainya. Pelaksanaan penyuluhan dan advokasi sedapat mungkin melibatkan pejabat dan stakeholder terkait untuk mencapai tujuan dari penyuluhan dan advokasi ini, yaitu menyelesaikan kendala masyarakat dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehingga kepastian hukum terjamin dan meminimalisir adanya sengketa kepemilikan dikemudian hari.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil dan Pelaksanaan Pengabdian Masyarakat

Sengketa kepemilikan hak atas tanah terjadi karena keengganan masyarakat untuk mengurus peralihan hak atas tanah. Alasannya sangat beragam, seperti, tidak tahu cara bagaimana mengurusnya, tingginya nominal pajak, terkena calo, dan lain sebagainya. Padahal sejak tahun 1997 melalui Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Negara telah menghimbau bahwa setiap perbuatan hukum atau peristiwa hukum terkait tanah dan/atau bangunan wajib didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran tanah tersebut penting sebagai bentuk pelaksanaan asas publisitas pendaftaran tanah, atau dengan kata lain untuk mengumumkan adanya peristiwa dan/atau perbuatan hukum terhadap objek tanah dan/atau bangunan.

Beberapa alasan masyarakat menunda melakukan balik nama sertifikat, antara lain:

1. Tingginya nilai pajak pada saat terjadi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah;
2. Mengandalkan Surat di bawah tangan sebagai pegangan kepemilikan hak atas tanah;
3. Merasa memegang sertifikat sudah sebagai pemilik hak atas tanah;
4. Mempercayakan pengurusan pada freelance atau calo;
5. Minimnya pengetahuan tentang proses peralihan hak atas tanah sehingga mudah dibohongi.

Kebanyakan masyarakat baru mengurus proses peralihan hak atas tanah setelah muncul tanda-tanda akan terjadi sengketa, seperti:

1. Penjual yang Namanya tercantum disertifikat sudah meninggal dunia;
2. Ada orang lain yang mengaku hak atas objek tanah dan bangunan;
3. Penjual menolak untuk tandatangan berkas peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yang dilakukan sudah lampau, sehingga meminta tambahan uang pembayaran;
4. Penjual mengingkari telah melakukan penjualan tanah, dan lain sebagainya.

Pelaksanaan penyuluhan dan advokasi kepada masyarakat sangat penting dilakukan untuk mendorong kesadaran pentingnya mengurus peralihan hak atas tanah sebelum terjadinya sengketa. Hasil pengabdian masyarakat melalui penyuluhan dan advokasi memberikan beberapa hasil antara lain:

1. Masyarakat yang terkendala melakukan peralihan hak atas tanah karena tingginya nilai pajak, dilakukan pendampingan dan advokasi untuk mengajukan keberatan pajak di Badan Pendapatan Daerah, menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, menyiapkan bukti-bukti sesuai dengan kondisi wajib pajak. Setelah itu mengawal agar proses balik nama sertifikat berjalan lancar di Pejabat pembuat Akta Tanah, memastikan pajak benar-benar terbayar dan sertifikat jadi tepat waktu.
2. Penjual yang menolak untuk mendatangi Dokumen-dokumen peralihan hak atas tanah dibantu dengan mediasi dan memberikan pemahaman kepada penjual;
3. Masyarakat yang terkendala mengurus balik nama sertifikat karena penjual yang sudah meninggal dunia, dilakukan advokasi kepada para ahli waris penjual agar mau menandatangani dokumen-dokumen peralihan hak atas tanah;
4. Masyarakat yang sudah tertipu dengan calo dilakukan penyuluhan agar setiap pengurusan peralihan hak atas tanah dilakukan langsung melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan kepada calo diminta untuk mengembalikan uang pembayaran yang sudah diterima.

3.2 Pembahasan

Menurut Hans Kelsen hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan- aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. (Peter Mahmud Marzuki, 2008)

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. (Ridwan Syahrani, 1999)

Hukum pendaftaran tanah di Indonesia mengatur bahwa peralihan hak atas tanah baru diakui oleh negara jika objek tanah dan/atau bangunan yang sudah beralih telah dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur dalam pasal 37 PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas keberadaannya dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Aditama, n.d.)

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi jika ada suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum terhadap tanah dan/atau bangunan. Perbuatan hukum terhadap tanah dan/atau bangunan dapat berupa jual beli, hibah, wakaf, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan, dan pemasukan pada perusahaan. Sedangkan peristiwa hukum terkait tanah dan/atau bangunan adalah pewarisan. Perbuatan hukum terhadap tanah dan/atau bangunan wajib melibatkan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memberikan kepastian hukum terhadap setiap perbuatan hukum terkait tanah dan/atau bangunan yang dilakukan masyarakat melalui pembuatan akta Otentik. (Hasmi & Kenotariatan, 2022)

Sengketa kepemilikan hak atas tanah terjadi karena keengganan masyarakat untuk mengurus peralihan hak atas tanah. Alasannya sangat beragam, seperti, tidak tahu cara bagaimana mengurusnya, tingginya nominal pajak, terkena calo, dan lain sebagainya. Padahal sejak tahun 1997 melalui Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

tanah, Negara telah menghimbau bahwa setiap perbuatan hukum atau peristiwa hukum terkait tanah dan/atau bangunan wajib didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran tanah tersebut penting sebagai bentuk pelaksanaan asas publisitas pendaftaran tanah, atau dengan kata lain untuk mengumumkan adanya peristiwa dan/atau perbuatan hukum terhadap objek tanah dan/atau bangunan. Akta menurut bentuknya sebagaimana Pasal 1867 KUHPdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.(Kharisma et al., n.d.) Akta yang diperuntukan untuk pendaftaran tanah adalah Akta Otentik.

Masalah timbul seringkali karena masyarakat yang telah melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli, hibah, APHB, tukar menukar tanah dan/atau bangunan, para pihak tidak segera mengurus peralihan hak atas tanah di Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum dan kemudian mendaftarkannya ke kantor Pertanahan. Begitu juga apabila ada suatu peristiwa hukum terkait tanah, misalnya kematian, para ahli waris tidak segera mengurus proses pewarisan tanah dan/atau bangunan. Masalah lainnya timbul pada transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, yang mana Akta Jual Beli PPAT baru bisa ditandatangani setelah pembayaran pajak. (Rahayuningversityawati, n.d.) Padahal Akta jual beli PPAT merupakan bukti adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli. Adanya kewajiban pembayaran pajak sebelum penandatanganan akta tersebut seringkali membuat masyarakat enggan untuk membuat akta jual beli di PPAT dan akhirnya menunda untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Hal-hal di atas menimbulkan semakin besarnya potensi sengketa atas kepemilikan hak atas tanah.

Pemberian advokasi secara gratis dilakukan untuk membantu masyarakat memproses pengurusan peralihan hak atas tanah. Kebanyakan masyarakat baru akan mengurus peralihan hak atas tanah setelah muncul tanda-tanda potensi sengketa, contohnya masyarakat yang telah melakukan jual beli tanah menitipkan proses balik nama sertifikat di perangkat desa atau freelance dengan membayarkan sejumlah uang. Pada kondisi ini PPAT tidak dapat membantu masyarakat untuk secara langsung menangani masalah yang dihadapi masyarakat karena adanya kode etik dan peraturan jabatan yang membatasinya.

Pemberian penyuluhan dan juga advokasi terkait peralihan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk upaya untuk menegakkan kepastian hukum bagi masyarakat. Sebagaimana negara Indonesia adalah negara hukum. Hal tersebut tercantum dalam pasal 1 angka 3 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi negara Indonesia adalah negara hukum. Awal mula gagasan negara hukum sudah berkembang sejak 1800 SM. Perkembangan gagasan negara hukum selanjutnya adalah gagasan negara hukum menurut Aristoteles (384-322 SM), salah satu murid Plato. Tujuan negara menurut Aristoteles adalah memberikan kebaikan tertinggi bagi warga negara. Untuk mewujudkan tujuan negara yang ideal tersebut, Aristoteles kemudian mengemukakan bermacam bentuk negara ideal. Bentuk negara yang ideal menurut Aristoteles ditentukan berdasarkan dua kriteria yang berpatokan pada: (1) jumlah orang yang memegang kekuasaan, dan (2) tujuan pemerintah untuk kepentingan umum atau pribadi.(J.H.Rapar, 2001) Di samping itu, pendapat Aristoteles yang dikutip oleh Jazim Hamidi, menyatakan bahwa suatu negara yang baik ialah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulat hukum. Terdapat tiga unsur pemerintahan yang berkonstitusi, yaitu suatu pemerintahan yang dilaksanakan:(Jazim Hamidi, 2012)

1. Untuk kepentingan umum;
2. Menurut hukum berdasarkan ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat secara sewenang-wenang yang mengesampingkan konversi dan konstitusi;
3. Atas kehendak rakyat, bukan berupa paksaan atau tekanan yang dilaksanakan oleh pemerintah despotik.

Negara sesungguhnya merupakan konstruksi yang diciptakan manusia (*Human Creation*) tentang pola hubungan antar manusia dalam kehidupan bermasyarakat yang kemudian diorganisasikan dengan maksud memenuhi kepentingan dan mencapai tujuan

bersama. Perkumpulan manusia diorganisasikan untuk mencapai suatu tujuan negara dibentuk.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa 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 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.

Ketentuan tersebut tidak hanya ditujukan kepada pemerintah, tetapi juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah. Terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak atas tanah telah mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga pemegang hak atas tanah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan kepada pemegang hak atas tanah tersebut diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat yang sering dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. (Kurniady Noor, n.d.)

Pandangan negara hukum modern menurut Jimly Asshiddiqie mengandung dua belas prinsip pokok negara hukum (*rechstaat*) yang berlaku pada zaman sekarang. Kedua belas prinsip pokok tersebut merupakan pilar-pilar utama yang menyangga berdiri tegaknya satu negara modern, sehingga dapat disebut sebagai negara hukum (*the rule of law*) ataupun *rechstaat* dalam arti yang sebenarnya. Dua belas prinsip pokok negara hukum modern tersebut antara lain supremasi hukum (*supremacy of law*), persamaan dalam hukum (*equality before the law*), asas legalitas (*due process of law*), pembatasan kekuasaan, organ-organ eksekutif independen, peradilan bebas dan tidak memihak, peradilan tata usaha negara, peradilan tata negara, perlindungan HAM, bersifat demokratis (*Demokratische rechstaat*), berfungsi sebagai sarana mewujudkan tujuan bernegara (*welfare rechstaat*), dan transparansi beserta kontrol sosial. (Jimly Asshiddiqie, 2016)

Selanjutnya negara hukum dapat dikatakan bahwa dalam setiap negara hukum selalu harus ada unsur atau ciri-ciri yang khas, yaitu pengakuan dan perlindungan atas hak-hak asasi manusia; adanya peradilan yang bebas, mandiri, dan tidak memihak; adanya pembagian kekuasaan dalam sistem pengelolaan kekuasaan negara; dan berlakunya asas legalitas hukum dalam segala bentuknya, yaitu bahwa sudah dibuat secara demokratis sejak sebelumnya, bahwa hukum yang dibuat itu adalah *supreme* atau di atas segala-galanya, dan bahwa semua orang sama kedudukannya dihadapan hukum yang dibuat itu. (Jimly Asshiddiqie, 2005)

Sejalan dengan para ahli hukum di atas, Oemar Seno Adji juga menemukan tiga bentuk negara hukum, yaitu *rechtsstaat* dan *rule of law*, konsep *rule of law* hanya pengembangan semata dari konsep *rechtsstaat*. Sementara itu, antara konsep *rule of law* dengan *socialist legality* mengalami perkembangan di negara inggris, Eropa Kontinental, dan Amerika Serikat. Sedangkan, *socialist legality* berkembang di negara-negara komunis dan sosialis. Namun, tiga konsep tersebut lahir dari akar yang sama yaitu manusia sebagai titik sentral (*antropocentric*) yang menempatkan nasionalisme, humanisme dan sekularisme sebagai nilai dasar yang menjadi sumber nilai. (Oemar Seno Adji, 1980)

Pemberian penyuluhan kepada masyarakat tentang Peralihan hak atas tanah meningkatkan kemauan masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Hasilnya kepastian hukum tentang kepemilikan tanah menjadi terjamin karena pendaftaran peralihan hak atas tanah terlaksana dengan sempurna. Kendala tingginya harga pajak yang membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan peralihan Hak atas tanah menjadi teratasi. Pajak BPHTB dan PPH yang semula nilainya tinggi, dengan dilakukan penyuluhan dan pembantuan masyarakat menjadi mampu untuk membayar pajak yang ditentukan oleh negara.

4. KESIMPULAN

Penyelesaian kendala masyarakat terkait pengurusan peralihan hak atas tanah dilakukan melalui penyuluhan dan advokasi kepada masyarakat. Penyuluhan dan advokasi adalah bentuk upaya pewujudan pelaksanaan negara hukum untuk mencapai kepastian hukum bagi masyarakat.

Hasil akhir dari pemberdayaan dan pengabdian masyarakat ini adalah terselesaikannya peralihan hak atas tanah secara tuntas sehingga meminimalisir kemungkinan adanya sengketa kepemilikan, konflik antar warga negara dan konflik horizontal. Meskipun cakupan pemberdayaan belum terlalu luas namun paling tidak semua kendala yang dialami masyarakat yang datang teratasi dan peralihan hak atas tanah selesai sehingga tercapai kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Penyuluhan dan advokasi tentang peralihan hak atas tanah sangat penting dilakukan oleh banyak pihak terkait. Pemerintah, seperti Badan Pendapatan Daerah dan Kantor Pertanahan dapat ikut andil dalam penyuluhan dan advokasi ini untuk mencapai kepastian hukum bagi masyarakat. Tercapainya kepastian hukum pada proses peralihan hak atas tanah dapat mengurangi sengketa yang mungkin timbul dimasa yang akan datang. Hasil akhirnya diharapkan sengketa kepemilikan hak atas tanah disampai ke ranah penegakan hukum seperti di kepolisian maupun pengadilan.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Suami penulis, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Pejabat Lelang Kelas II Dhenis Prabowo Sakti., S.H., M.Kn, anakku Danela, Daehan dan Dreyana yang menjadi penyemangat penulis untuk mempersembahkan diri dalam penegakan hukum di Indonesia.

REFERENSI

- Aditama, P. N. (n.d.). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*.
- Hasmi, R., & Kenotariatan, M. (2022). *Pemenuhan Syarat Formil dan Keuatan pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. 4, 2021. <http://balrev.ulm.ac.id/index.php/balrev>
- Jazim Hamidi. (2012). *Teori Hukum Tata Negara*. Salemba Empat.
- J.H.Rapar. (2001). *Filsafat Politik Plato, Aristoteles, Augustinus, Machiavelli*. Raja Grafindo Perkasa.
- Jimly Asshiddiqie. (2005). *Konstitusi dan Konstitusionalisme*. Konstitusi Press.
- Jimly Asshiddiqie. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. Rajawali Press.
- Kharisma, B., Gede, I., Kurniawan, A., Kata, A., Pembuktian, K., Elektronik, A., Pembuat, P., & Tanah, A. (n.d.). *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan*. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2022.v11.i02>
- Kurniady Noor, A. (n.d.). *TUGAS DAN FUNGSI PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN SINTANG PROVINSI KALIMANTAN BARAT* *The legal writing entitled THE TASK AND FUNCTION OF LAND CERTIFICATE ISSUER ON DEED SELL AND PURCHASE IN ORDER TO CREATE ORDERLY OF LAND ADMINISTRATION IN SINTANG REGENCY THE PROVINCE OF KALIMANTAN BARAT*.
- Oemar Seno Adji. (1980). *Peradilan Bebas Negara Hukum*. Erlangga.
- Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana.
- Rahayuningversisetyawati. (n.d.). *SISTEM PENGALIHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MENJADI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN TULUNGAGUNG*.
- Ridwan Syahrani. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.