

KEBIJAKAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS HAK BERSAMA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA METRO

Tri Wahyudi
Universitas Muhammadiyah Metro Lampung
triwahyu11147@gmail.com

Abstrak

Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak milik atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena di dalamnya memuat semua unsur alat bukti perdata, sehingga tidak memerlukan dokumen lain sebagai dasar pendaftaran hak. Hal ini dipertegas dengan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010. Pada kenyataannya, kepala kantor pertanahan kota Metro tidak serta merta mau menerima akta PPAT sebagai bukti peralihan satu-satunya untuk dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak. Kepala kantor Pertanahan Kota Metro memberikan persyaratan tambahan berupa dokumen fotokopi buku nikah, fotokopi akta cerai, perjanjian perkawinan, dan/atau surat persetujuan dari para ahli waris jika salah satu pasangan suami/istri telah meninggal dunia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelenggaraan pendaftaran peralihan hak milik atas hak bersama dalam perkawinan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif empiris. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, analitis dan partisipasi. Analisis data menggunakan data primer dan sekunder untuk diambil kesimpulan menggunakan logika induktif.

Kata Kunci: Akta PPAT, Hak Bersama, Hak Milik, Peralihan Hak

Abstract

Article 37 paragraph (1) PP 24 of 1997 states that the transfer of ownership rights over land can only be registered if proven by a PPAT deed. The PPAT Deed has the strength of perfect proof because it contains all elements of civil evidence so that it does not require other documents as a basis for registration of rights. This is confirmed by the Regulation of the Head of BPN No 1 of 2010 , in fact, the head of land office does not necessarily want to accept the deed as the only proof of transfer to serve as the basis for registering the transfer of rights. The head of office requires the addition of documents in the form of a photocopy of a marriage book, a photocopy of a divorce certificate, marriage agreement, and / or a letter of approval from the heirs if one of the spouses has died. This study aims to determine the implementation of the transfer of ownership rights over joint property marriage. The research uses empirical normative juridical research methods.

Keywords: PPAT Deed, Joint Assets, Property Rights, Transfer of Rights

Pendahuluan

Salah satu kegiatan dalam proses pendaftaran tanah adalah pendaftaran peralihan hak milik. Berdasarkan Pasal 26 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dijelaskan bahwa transaksi seperti jual beli, pertukaran, hibah, pemberian warisan, serta tindakan hukum lainnya yang bertujuan memindahkan hak milik harus diatur melalui Peraturan Pemerintah. Hal ini mengindikasikan bahwa diperlukan adanya peraturan pemerintah yang secara spesifik mengatur tentang peralihan hak atas tanah untuk mencapai tujuan tertentu.

Namun, hingga saat ini belum ada peraturan pemerintah khusus yang mengatur peralihan hak milik tanah. Proses pendaftaran peralihan hak milik tanah masih mengikuti beberapa peraturan yang ada, seperti tata cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, persyaratan pendaftarannya merujuk pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010).

PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 menetapkan bahwa proses pendaftaran peralihan hak milik tanah harus diselesaikan dalam waktu lima hari kerja, dengan syarat meliputi: formulir permohonan, surat kuasa (jika ada), fotokopi identitas penjual dan pembeli, sertifikat, akta PPAT, fotokopi SPPT PBB, bukti pembayaran pajak (SSB BPHTB dan SSP/PPH), serta izin pemindahan hak jika diperlukan. Peraturan ini secara implisit menyatakan bahwa akta PPAT adalah dokumen utama yang cukup sebagai bukti peralihan hak tanah. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun melalui transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, dan transaksi lainnya hanya dapat didaftarkan dengan akta PPAT yang sah. Akta PPAT ini nantinya akan menjadi satu-satunya bukti dalam sengketa tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Namun, di Kantor Pertanahan Kota Metro, hasil pengamatan menunjukkan bahwa kantor tidak selalu menerima akta PPAT sebagai satu-satunya bukti peralihan hak tanah, terutama jika tanah tersebut merupakan hak bersama dari perkawinan. Kantor mensyaratkan tambahan dokumen, seperti fotokopi buku nikah, akta cerai, perjanjian perkawinan (jika ada), surat keterangan dari kepala desa yang menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah hak bersama, atau surat persetujuan dari ahli waris jika salah satu pasangan telah meninggal.

Dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah bersama, Kantor Pertanahan Kota Metro menggunakan acuan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menganggap sertipikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang final, individual, dan konkret. Sertipikat ini adalah alat bukti mutlak yang membentuk keadaan hukum baru dan membawa konsekuensi hukum. Oleh karena itu, asas kehati-hatian sangat penting, di mana keputusan harus dibuat berdasarkan informasi dan dokumen yang valid.

Di sisi lain, masyarakat dan PPAT sebagai pihak yang mengajukan pendaftaran peralihan hak milik tanah bersama sering berpendapat bahwa dokumen tambahan tidak diperlukan karena akta PPAT sudah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara hukum. Akta PPAT mencakup semua unsur pembuktian seperti tulisan, saksi, dugaan, pengakuan, dan sumpah. Namun, mekanisme pendaftaran dianggap rumit dan tidak menjamin kepastian layanan publik sesuai dengan prinsip pelayanan publik yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Prinsip akuntabilitas, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan menekankan bahwa pelayanan harus bertanggung jawab, tepat waktu, dan mudah diakses.

Adanya perbedaan pemahaman antara pihak Kantor Pertanahan Kota Metro dan masyarakat atau PPAT mengenai persyaratan tambahan ini sering menyebabkan miskomunikasi, yang menghambat proses pendaftaran hak milik atas hak bersama. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis:

1. Proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah bersama dari perkawinan,
2. Kekuatan hukum akta PPAT dalam menjamin kepastian hukum pendaftaran peralihan hak tanah, dan
3. Langkah-langkah yang dapat diambil oleh Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum terkait sertipikat hak atas tanah.
4. Menghilangkan miskomunikasi masyarakat terhadap Kantor Pertanahan Kota Metro

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif empiris dengan pendekatan peraturan, analitis, dan partisipatif. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen, observasi, dan opini publik, yang kemudian dianalisis secara deskriptif analitis.

Pembahasan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Hak Bersama dalam Perkawinan

Hukum positif di Indonesia memiliki berbagai pemahaman dan prinsip yang berbeda mengenai hak bersama. Berdasarkan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), hak bersama didefinisikan sebagai satu kesatuan antara harta kekayaan suami dan istri yang mencakup seluruh aset dan utang sejak dimulainya perkawinan, kecuali jika ada perjanjian perkawinan yang mengatur sebaliknya. Dalam konteks tindakan hukum, Pasal 124 KUHPer menyatakan bahwa suami dapat mengalihkan harta tanpa perlu persetujuan istri, yang berarti tidak ada pengakuan terhadap harta bawaan, karena setelah menikah, seluruh harta melebur menjadi hak bersama, kecuali dinyatakan lain dalam perjanjian perkawinan.

Sebaliknya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) mengakui adanya hak bersama, serta harta bawaan yang dimiliki sebelum pernikahan. Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan dan Pasal 85 KHI menyatakan bahwa hak bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya harta milik pribadi masing-masing pasangan. Suami atau istri hanya bisa melakukan tindakan hukum terkait harta tersebut dengan persetujuan kedua belah pihak. Artinya, perkawinan tidak mengubah status kepemilikan harta tersebut. Harta istri tetap menjadi miliknya, begitu pula dengan harta suami.

Penentuan mengenai hak bersama memiliki dampak terhadap mekanisme pendaftaran tanah. Dalam konteks perkawinan, tanah sebagai bagian dari harta kekayaan harus jelas siapa yang memiliki hak hukum atasnya. Hak atas tanah yang merupakan bagian dari hak bersama dapat dimiliki oleh suami dan istri, meskipun secara hukum, pencantuman nama suami atau istri dalam sertifikat tidak dianggap masalah. Pada praktiknya, nama yang tertera dalam sertifikat sering kali hanya salah satu pihak, sehingga pihak lain tidak dapat memastikan apakah tanah tersebut adalah hak bersama atau bawaan.

Jika penjual menyembunyikan status pernikahannya dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mengklaim bahwa dirinya belum menikah, maka PPAT akan mencantumkan informasi tersebut dalam akta. Akta PPAT hanya akan menyatakan bahwa peralihan hak milik atas sebidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli. Dalam hal ini, persetujuan pasangan tidak diperlukan karena tanah dianggap sebagai harta bawaan. Akta ini menjadi bukti tunggal peralihan hak tanah. Hal ini terjadi karena PPAT dan petugas pendaftaran tanah bersifat pasif. Peralihan hak tanah ke pembeli, tanpa melibatkan pasangan, menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah tidak mengikuti asas *nemo plus juris*, yang pada akhirnya menghilangkan hak istri. Namun,

petugas pendaftaran tanah tetap berkewajiban melindungi pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam memperoleh, menguasai, memiliki, dan mendaftarkan tanah tersebut.

Untuk mengurangi potensi masalah di masa depan, kepala kantor pertanahan Kota Metro, sesuai Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, memiliki kewenangan untuk membuat keputusan administratif terkait pendaftaran tanah, termasuk diskresi dalam peralihan hak milik atas hak bersama. Diskresi ini diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang memberikan keleluasaan bagi Pejabat Pemerintah untuk membuat keputusan guna menangani masalah yang tidak diatur dengan jelas oleh peraturan.

Dalam pendaftaran peralihan hak milik atas hak bersama, diskresi dilakukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

a) Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak (Sertipikat)

Pemegang sertipikat seyogyanya merasa nyaman karena Sertipikat tanah adalah merupakan bukti terkuat tentang kepemilikan hak, namun rupanya tidak demikian, karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Dalam sistem ini, sertifikat hanya sebagai bukti kuat, bukan mutlak, yang membuat pemilik terdaftar bisa digugat. Untuk memberikan kepastian hukum, kantor pertanahan Kota Metro memeriksa kelengkapan dokumen sesuai ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Asas-asas umum Pemerintahan yang baik adalah meliputi asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, asas ketidakberpihakan, asas kecermatan, asas tidak menyalahgunakan wewenang, asas keterbukaan, asas kepentingan umum, dan asas pelayanan yang baik. Oleh karena itu, untuk memberi jaminan kepastian hukum, Kantor Pertanahan Kota Metro berusaha meminimalisir potensi-potensi yang mengakibatkan Pemegang sertipikat digugat kepemilikan tanahnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan (dalam hal ini adalah kepemilikan hak bersama yang secara fisik tidak tertulis namun secara hukum mereka merupakan suatu komparisi/pemilik sah terhadap suatu objek sertipikat).

b) Peran Aktif Petugas Pendaftaran Tanah

Menjelaskan dan menganalisis suatu permohonan pendaftaran tanah adalah menjadi tugas seorang Petugas Pendaftaran Tanah. Petugas pendaftaran tanah juga bertanggung jawab melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas, status tanah, dan kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanahnya dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) setempat. Kesesuaian Tata Ruang menjadi barometer utama kementerian Agraria dan Tata Ruang, mengingat carut-marutnya pembangunan suatu kota apabila tidak sesuai dengan tata ruangnya. Sebagai contoh; PT. "A" yang bergerak dibidang industri pengolahan barang mentah hendak menguasai dan mendirikan pabrik Pengolahan Tapioka pada sebidang tanah di wilayah padat penduduk, maka tanpa melihat RTRW pada daerah tersebut pastinya akan menjadi bom waktu terhadap terjadinya pencemaran atau kerusakan lingkungan. Selain itu seorang Petugas Pendaftaran Tanah juga harus memeriksa Subjek dan obyek dengan benar, serta juga harus memastikan dokumen administrasi lengkap secara formil sebelum menerbitkan keputusan yang sah. Kendati demikian telah diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, Petugas Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanah Kota Metro menerapkan asas kehati-hatian oleh karena maraknya isu mafia pertanahan. Dengan lebih detail dalam memeriksa dokumen fotokopi yang harus dilegalisir dan lebih cermat dalam mengamati identitas si pemilik sertipikat sebelum membuat suatu keputusan yang sah.

c) Persyaratan dalam Menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Untuk sahnya sebuah sertipikat sebagai KTUN, dokumen yang mendukung harus lengkap dan jelas mengenai subyek, obyek, dan hak atas tanah. Sertipikat harus dibuat oleh lembaga berwenang (Kantor Pertanahan), dalam bentuk yang sesuai dengan ketentuan, serta bebas dari paksaan atau penipuan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 poin 20 menerangkan bahwa yang dimaksud Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak

milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Seiring perkembangan Zaman, sekarang sertipikat juga telah diterbitkan secara Elektronik seperti yang tertuang dalam Permen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 Pasal 1 poin 8, yang dimaksud Sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

d) Pentingnya Dokumen Pendukung Lain Selain Akta PPAT

Meskipun akta PPAT merupakan bukti yang kuat, peralihan hak tanah tidak selalu bisa dibuktikan hanya dengan akta tersebut. Dalam kondisi tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat meminta dokumen tambahan, seperti yang diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363/K/Sip/1997 tidak menyebut bahwa akta adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah, melainkan hanya suatu alat bukti seperti yang tersirat dalam pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Ahli pertanahan menerangkan; *"bahwa sepasang suami-istri adalah satu komparasi yang tidak terpisahkan, maka harta (dalam hal ini adalah tanah) meskipun secara tersirat adalah atas nama salah satu diantara mereka, tetapi secara hukum itu adalah milik berdua kecuali ada perjanjian pisah harta atau ada perjanjian sebelum pernikahan, sehingga apabila terjadi perceraian dan pemegang hak (tertulis pada buku sertipikat) hendak melakukan peralihan atas hak tersebut maka dibutuhkan dokumen pendukung berupa akta cerai, apabila diketahui hak atas tanah tersebut diperoleh sebelum tanggal perceraian yang tertulis pada akta, maka penjual harus dapat menunjukkan perjanjian pisah hartanya atau perjanjian pra nikah. Namun apabila tidak didapatkan perjanjian tersebut maka diperlukan dokumen persetujuan dari mantan (suami atau istri) diatas materai cukup apabila di dalam akta PPAT belum memintakan persetujuannya. Lain halnya apabila diantara pasangan tersebut meninggal dunia, maka pihak pertama harus dapat membuktikannya dengan melampirkan akta kematian dan memberikan dokumen tambahan berupa persetujuan menjual dari para ahli waris; dan apabila pihak pertama (penjual) menyatakan tidak memiliki keturunan maka diperlukan dokumen pernyataan tidak memiliki keturunan dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh lurah/kepala desa domisili yang bersangkutan (pihak pertama)".*

e) Kelemahan dalam Peraturan yang Ada

Diskresi diperlukan jika peraturan yang ada tidak lengkap atau jelas. Ketiadaan peraturan pemerintah khusus mengenai peralihan hak milik tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 26 UUPA mengakibatkan penerapan peraturan lain, seperti PP Nomor 24 Tahun 1997, PMNA Nomor 3 Tahun 1997, dan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010, yang juga belum mengatur secara detail mengenai peralihan atas suatu hak. Marak terjadinya kasus-kasus perdata dalam kepemilikan suatu hak atas tanah mendorong kantor Pertanahan Kota Metro membuat diskresi sebagai azas kehati-hatian guna meminimalisir atau bahkan menghindari gugatan-gugatan dari para pihak atas kepemilikan terhadap suatu hak bersama. Walaupun keputusan tersebut terkadang membuat publik/masyarakat yang tak jarang memberi penilaian bahwa pengurusan peralihan atas haknya terlalu rumit dan berbelit-belit, namun adalah menjadi tugas bagi Petugas Pendaftaran tanah/front office untuk dapat memberi penjelasan dan mengedukasi setiap pemohon yang datang dan hendak melakukan peralihan.

2. Kekuatan Pembuktian Akta PPAT dalam Pendaftaran Tanah

Akta PPAT adalah bukti utama dalam pendaftaran peralihan hak milik, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Akta ini memenuhi syarat sebagai akta otentik karena dibuat di hadapan pejabat berwenang. Akta ini juga berfungsi sebagai perjanjian antara pihak-pihak yang bersangkutan. Namun, PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh pihak terkait tanpa berhak menambah atau mengubah informasi tersebut, sehingga jika terjadi kecurangan, tanggung jawab sepenuhnya ada pada pihak penjual dan pembeli. Lain halnya apabila Akta tersebut tidak benar-benar dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut juga akan ikut mempertanggungjawabkan apabila terjadi *fraud* atau kecurangan.

3. Upaya Kantor Pertanahan dalam Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah

Untuk memastikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan harus memperhatikan tiga hal utama: substansi hukum, struktur, dan budaya hukum. Substansi hukum mencakup aturan yang jelas, struktur mengacu pada lembaga yang berwenang, dan budaya hukum terkait dengan kesadaran hukum masyarakat. Kepastian terhadap siapa yang berhak atas tanah sangat penting untuk mencegah konflik di kemudian hari, sehingga dokumen-dokumen pendukung harus

lengkap, termasuk persetujuan dari suami/istri. Memberikan sosialisasi kepada masyarakat melalui sosial media, maupun memberi penjelasan dan mengedukasi setiap Pemohon yang datang ke Kantor Pertanahan mengenai tatacara dan prosedur peralihan atas hak bersama demi memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih konkrit terhadap sertipikat hak atas tanah menjadi poin penting untuk menghilangkan asumsi-asumsi maupun pandangan negatif masyarakat terhadap pelayanan pada Kantor Pertanahan.

Penutup

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas hak bersama, Kepala Kantor Pertanahan dapat menggunakan diskresi akibat dari peraturan perundang-undangan yang belum sepenuhnya jelas atau lengkap. Diskresi ini diwujudkan melalui tindakan administratif berupa penambahan persyaratan dokumen dalam pendaftaran, seperti fotokopi buku nikah, perjanjian perkawinan (jika ada), fotokopi akta cerai, surat keterangan dari kepala desa mengenai status tanah sebagai hak bersama, atau surat persetujuan dari ahli waris jika salah satu pasangan telah meninggal dunia. Keputusan ini didasarkan pada empat aspek utama: untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, memastikan peran aktif petugas pendaftaran tanah dalam menyediakan informasi yang akurat dalam daftar umum, memenuhi syarat-syarat yang sah untuk penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan UU Administrasi Pemerintahan, serta melengkapi bukti selain Akta PPAT.

2. Saran

Hukum harus dapat memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan mampu menutup celah terjadinya tindakan melawan hukum, karena hukum itu berlaku kepada siapa yang dapat membuktikan. Diskresi berupa Penambahan dokumen dalam peralihan adalah upaya kantor Pertanahan Kota Metro untuk melindungi kepentingan para pihak yang hendak melakukan peralihan hak. Pada sisi pembeli, adanya dokumen ini akan membantu pembuktian pejabat pendaftaran tanah dalam menerapkan asas hukum itikad baik yaitu pembeli yang memiliki niat baik untuk memperoleh, menguasai, memiliki dan mendaftarkan hak atas tanahnya. Di sisi penjual, adanya dokumen ini akan

membantu pembuktian pejabat pendaftaran tanah dalam menerapkan asas nemo plus juris yaitu melindungi pemegang hak atas yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya. Dan bukanlah untuk menghambat atau mempersulit masyarakat, melainkan untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat pemegang sertifikat. Sehingga diharapkan seluruh masyarakat maupun mitra PPAT kota Metro pada khususnya dapat memandang hal ini sebagai upaya hukum yang lebih positif dan turut mengedukasi kepada masyarakat lainnya yang akan melakukan peralihan hak atas hak/harta bersama.

Pemerintah juga perlu mendorong partisipasi masyarakat secara aktif, baik melalui konsultasi publik maupun platform digital, agar kebijakan yang dibuat sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi publik. Edukasi tentang prinsip-prinsip konstitusi kepada pejabat pemerintah dan masyarakat akan memperkuat pemahaman mengenai pentingnya hak-hak dasar dan keadilan sosial dalam kebijakan publik. Selain itu, keberlanjutan kebijakan publik dapat dijaga dengan memastikan bahwa kebijakan tersebut dirancang untuk jangka panjang dan didukung oleh kerangka hukum yang kuat, sehingga tetap dapat dilanjutkan meski terjadi perubahan kepemimpinan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2013). *"Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris"*. Bandung: Refika Aditama
- Etty Rochaeti, *"Analisis Yuridis tentang Hak bersama (gono-gini) dalam Perkawinan Menurut Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif"*, Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 28 No. 01, (2013)