

**Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik
dengan Jaminan Sertipikat Tanah**

***Marisa¹, Aminah²**

^{1,2}Universitas Diponegoro, Jl. Prof. H. Soedarto, SH, Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*hermawan_marisa@yahoo.com

ABSTRACT

Technological advances have had a significant impact on various aspects of life, including law and public administration. One important aspect is the implementation of taxation, which is a strategic strategy with high economic value and is considered an important object in economic activities. The Indonesian government has implemented an Electronic Tax Service (HT-el) system to improve efficiency, transparency, and accountability in tax administration. HT-el covers various tax-related processes, such as tax collection, creditor changes, and tax collection audits, which can be carried out electronically through an online platform. Digitalization offers many benefits, such as faster processing times, increased efficiency, and reduced long-term interconnections that prevent corruption. However, the implementation of HT-el also presents challenges that cannot be ignored. These include technological infrastructure, human resource management, and electronic data knowledge. The implementation of HT-el requires comprehensive legal services, including electronic document handling, personal data protection, and legal compliance for affected parties. One of the challenges faced in the implementation of HT-el is the relationship between creditors and debtors, which can be affected by differences in data in the electronic tax system. Debtors may believe that digital data is incompatible with the old tax system, thus creating the risk of inaccurate data input or lack of clear communication mechanisms. The implementation of HT-el also involves exploring various aspects of technology in the process, analyzing its impact on taxation, and providing recommendations for developing a better system during the data collection period. This study aims to contribute to understanding the digitalization of the tax law system and addressing the various challenges faced in its implementation.

Kemajuan teknologi telah membawa dampak signifikan pada berbagai aspek kehidupan, termasuk hukum dan administrasi publik. Salah satu aspek penting adalah penyelenggaraan perpajakan yang merupakan strategi strategis yang bernilai ekonomi tinggi dan dianggap sebagai objek penting dalam kegiatan perekonomian. Pemerintah Indonesia telah menerapkan sistem Layanan Pajak Elektronik (HT-el) untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam administrasi perpajakan. HT-el mencakup berbagai proses terkait perpajakan, seperti pemungutan pajak, perubahan kreditur, dan pemeriksaan pemungutan pajak, yang dapat dilakukan secara elektronik melalui platform online. Digitalisasi menawarkan banyak manfaat, seperti waktu pemrosesan yang lebih cepat, peningkatan efisiensi, dan pengurangan interkoneksi jangka panjang yang mencegah korupsi. Namun penerapan HT-el juga menghadirkan tantangan yang tidak dapat diabaikan. Ini termasuk

infrastruktur teknologi, manajemen sumber daya manusia, dan pengetahuan data elektronik. Penerapan HT-el memerlukan layanan hukum yang komprehensif, termasuk penanganan dokumen elektronik, perlindungan data pribadi, dan kepatuhan hukum bagi pihak-pihak yang terkena dampak. Salah satu tantangan yang dihadapi dalam penerapan HT-el adalah hubungan antara kreditur dan debitur, yang dapat dipengaruhi oleh perbedaan data dalam sistem perpajakan elektronik. Debitur mungkin percaya bahwa data digital tidak sesuai dengan sistem perpajakan lama, sehingga menimbulkan risiko input data yang tidak akurat atau kurangnya mekanisme komunikasi yang jelas. Penerapan HT-el juga melibatkan eksplorasi berbagai aspek teknologi dalam prosesnya, analisis dampaknya terhadap perpajakan, dan memberikan rekomendasi pengembangan sistem yang lebih baik selama periode pengumpulan data. Penelitian ini bertujuan untuk berkontribusi dalam memahami digitalisasi sistem hukum perpajakan dan menjawab berbagai tantangan yang dihadapi dalam implementasinya.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Tanggungan Elektronik, Sertipikat Tanah.*

A. PENDAHULUAN

Kemajuan teknologi informasi telah membawa perubahan besar dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk pada sektor hukum dan administrasi publik. Salah satu bidang yang mendapatkan perhatian khusus adalah administrasi pertanahan, mengingat tanah merupakan aset strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan sering menjadi objek jaminan dalam kegiatan ekonomi. Untuk menjawab tantangan era digital, pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) meluncurkan sistem Layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Inisiatif ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan hak tanggungan yang sebelumnya dilakukan secara manual.

Hak tanggungan sendiri memiliki peran sentral dalam memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang memberikan pinjaman kepada debitur, dengan tanah sebagai objek jaminannya. Melalui hak tanggungan, kreditur memiliki hak prioritas untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan objek tanah jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dalam sistem tradisional, proses pendaftaran, perubahan, dan penghapusan hak tanggungan dilakukan secara manual, melibatkan berbagai pihak, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kantor pertanahan setempat. Proses ini sering dianggap lamban, memakan biaya tinggi, dan kurang transparan, sehingga menciptakan celah untuk penyimpangan.

Dengan diadopsinya sistem HT-el, berbagai proses terkait hak tanggungan, seperti pendaftaran hak tanggungan, perubahan kreditor, hingga pencoretan hak tanggungan, dapat dilakukan secara elektronik melalui platform daring. Digitalisasi ini menawarkan berbagai manfaat, termasuk percepatan proses, efisiensi biaya, dan pengurangan

interaksi langsung yang berpotensi menimbulkan praktik korupsi. Selain itu, data yang tercatat secara digital memungkinkan akses yang lebih mudah bagi para pihak yang berkepentingan, sehingga meningkatkan transparansi dan akurasi administrasi pertanahan.

Namun, pelaksanaan HT-el juga menghadirkan sejumlah tantangan yang tidak bisa diabaikan. Beberapa tantangan tersebut meliputi kesiapan infrastruktur teknologi, kemampuan sumber daya manusia, dan keamanan data elektronik. Selain itu, implementasi HT-el juga memerlukan penyesuaian hukum yang komprehensif, khususnya terkait keabsahan dokumen elektronik, perlindungan data pribadi, dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Perubahan ini juga membutuhkan adaptasi yang tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga budaya kerja dari para pihak terkait, seperti kreditur, debitur, notaris/PPAT, dan aparaturnya.

Salah satu contoh kasus yang menarik perhatian adalah sengketa antara kreditur dan debitur yang terjadi akibat perbedaan data di sertipikat tanah elektronik yang didaftarkan melalui HT-el. Dalam kasus ini, debitur mengklaim bahwa data yang tercatat pada sertipikat digital tidak sesuai dengan perjanjian awal, yang mengakibatkan sengketa hukum. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun sistem elektronik bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum, terdapat risiko kesalahan input data atau kesalahpahaman yang memerlukan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas.

Contoh lain terjadi dalam kasus implementasi awal HT-el, di mana beberapa daerah mengalami kendala teknis, seperti gangguan sistem atau keterbatasan akses internet, sehingga proses pengajuan hak tanggungan terhambat. Hal ini menunjukkan pentingnya kesiapan infrastruktur dan pelatihan teknis bagi para pengguna untuk memastikan keberhasilan pelaksanaan sistem ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik dengan jaminan sertipikat tanah dalam berbagai dimensi, baik dari aspek hukum, teknis, maupun sosial. Selain itu, penelitian ini akan mengeksplorasi kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan HT-el, menganalisis dampaknya terhadap kepastian hukum, serta memberikan rekomendasi untuk pengembangan sistem yang lebih baik di masa mendatang. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam memahami peran digitalisasi dalam sistem hukum pertanahan dan menjawab berbagai tantangan yang muncul dalam implementasinya.

B. METODE

Karya tulis ini penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan terkait pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik, khususnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Pendekatan empiris dilakukan dengan menggali data

langsung di lapangan untuk mengetahui pelaksanaan dan kendala yang dihadapi. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan kondisi pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik dengan jaminan sertipikat tanah berdasarkan data yang diperoleh, lalu menganalisisnya untuk menemukan solusi atas kendala yang dihadapi. Sumber data yang digunakan ialah data primer yang melalui observasi baik dari notaris, pejabat atr/bpn, dan perbangan. Ditambah juga data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan baik UU Hak Tanggungan, Peraturan Menteri ATR/BPN, terdapat juga dokumen, jurnal, artikel dan buku terkait hak tanggungan digitalisasi layanan publik.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan dasar hukum pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik. Beberapa ketentuan utama dalam peraturan ini terdapat pada beberapa pasal dibawah ini:

- a. Pasal 2 Ayat (1): Layanan Hak Tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN;
- b. Pasal 4: Proses pendaftaran meliputi pengajuan permohonan, verifikasi data, penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (e-SHT), dan pencatatan penghapusan Hak Tanggungan;
- c. Pasal 10: Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diterbitkan melalui sistem memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik;
- d. Pasal 16-17: Sistem elektronik ini harus menjamin keamanan data dan transparansi layanan.

Dari sekian peraturan diatas hal ini dimaksudkan untuk mendukung proses digitalisasi layanan pertanahan dan mempermudah akses bagi masyarakat serta lembaga keuangan dalam Hak Tanggungan.

Pada proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik maka yang perlu kita ketahui bahwasannya terdapat beberapa tahap yang perlu dilewati agar pinjaman dapat dikeluarkan kepada debitur, prosedurnya diataranya melakukan upaya registrasi dimana pihak-pihak tertentu baik Notaris/PPAT, bank, atau lembaga keuangan harus terlebih dahulu mendaftar sebagai pengguna sistem melalui platform yang disediakan oleh ATR/BPN, Kedua, pengajuan permohonan pihak debitur memasukan data lengkap, termasuk sertipikat tanah yang dijadikan jaminan, identitas kreditur dan debitur, serta perjanjian urang piutang, Ketiga, adanya pelaksanaan

Verifikasi Data terlihat dari sistem akan secara otomatis memeriksa keabsahan data sertipikat tanah melalui integrasi dengan basis data pertanahan nasional, Keempat, setelah dilihat data objek jaminan valid maka, sistem akan mengeluarkan e-SHT dan dapat diakses oleh kreditur melalui akun resmi di sistem elektronik guna memantau objek jaminanan, dan Terakhir Segala Perubahan dan Penghapusan Hak Tanggungan akan secara oromaris, tercatat termasuk penghapusan setelah pelunasan utang, juga dilakukan melalui sistem elektronik.

Berdasarkan refrensi dan berita yang tercantum pada media berita elektronik maupun artikel terkait dengan hukum hak tanggungan dan perbangkan maka masih banyak yang menerangkan bahwa implementasi sistem ini membawa manfaat besar, namun juga menghadapi berbagai kendala. Kendala pada proses pelaksanaannya disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya:

a. Keterbatasan Infrastruktur dan Aksesibilitas:

Masih banyak daerah yang belum memiliki akses internet stabil, sehingga implemetasi sistem belum dapat merata dan secara pelaksanaan layanan ini cenderung lebih efektif di daerah perkotaan dibandingkan daerah terpencil;

b. Kurangnya Pemahaman Pengguna:

Banyak notaris/PPAT, debitur, dan bahkan perugas BPN yang belum sepenuhnya memahami prosedur penggunaan sistem elektronik. Hal ini memperlambat proses pendaftaran.

c. Keraguan Terhadap keabsahan Dokumen Elektonik:

Meskipun telah diatur dalam Pasal 10, namun masih banyak pihak yang meragukan keabsahan kekuatan hukum dari e-SHT, terutama terkait penggunaanya dalam proses lelang eksekusi.

d. Isu Keamanan Data

Masih banyak masyarkaak yang takut akan kebocoran dara atau serangan siber yang masih menjadi perhatian di negara Indonesia. Terlebih sistem elektronik ini harus dilengkapi dengan teknologi keamana data yang andal.

Berdasarkan kendala sistem yang timbul dikarenakan pemberlakuan sistem elektronik pada proses jaminan Hak Tanggungan tentu pada transisi penggantian metode konvensional yang selama ini mengadakan proses manual, namun disamping sisi juga sistem ini memliki tujuan dimana memberikan kemudahan, tranparansi, dan keamanan dalam pengelolaan hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik menawarkan berbagai keuntungan yang tidak hanya mempermudah proses administrasi, tetapi juga mendukung percepatan transformasi digita di sektor layanan publik dan keuangan.

Pada pelaksanaan sistem elektronik ini selain tentu terdapatnya suatu kendala yang dialami oleh para pihak dan masyarakat tentunya, terdapat analogi yang diperoleh dengan keberhasilan Implementasi sistem Elektronik di lapangan seperti halnya:

a. Efisiensi Proses Administrasi:

Pendaftaran dan penerbitan e-SHT kini hanya memerlukan waktu singkat, berbeda dengan sistem manual yang memakan waktu berminggu-minggu dan Sistem ini menghilangkan proses pencetakan dokumen fisik dan pengiriman secara manual;

b. Transparansi dan keamanan

Setiap proses pendaftaran dapat ditelusuri secara real-time dan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik diakui keabsahannya secara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020;

c. Pengurangan Risiko Kehilangan Dokumen Fisik:

Sistem ini memastikan semua dokumen disimpan secara digital, sehingga meminimalkan risiko kerusakan atau kehilangan dokumen.

Berdasarkan keterangan di atas maka telah secara rinci adanya keuntungan dan kendala yang perlu dihadapi pada proses pelaksanaan, secara peraturan yang berlaku di Indonesia, dimana Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 telah memenuhi kebutuhan era digitalisasi dalam memberikan layanan yang cepat, transparan, dan efisien. Namun, peraturan ini masih memiliki celah, terutama menjamin perlindungan data pengguna dan memastikan kesetiaan akses di seluruh Indonesia. Untuk menjamin keabsahan dokumen elektronik (e-SHT) telah diakui berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), meskipun demikian diperlukan harmonisasi lebih lanjut antara regulasi Hak Tanggungan elektronik dengan hukum pertanahan, perbangkan, dan lelang.

Implementasi pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang telah dijelaskan di atas tentu terdapat berbagai kendala, baik teknis, regulasi, maupun kesiapan sumber daya manusia. Berikut adalah beberapa solusi untuk mengatasi kendala-kendala tersebut:

a. Kendala Infrastruktur Teknologi

Menyediakan infrastruktur teknologi informasi di seluruh wilayah, terutama, di daerah terpencil, melalui kerja sama dengan penyedia layanan internet dan menyediakan fasilitas pusat layanan atau kiso elektronik di wilayah dengan keterbatasan akses internet.

b. Kesiapan Sumber Daya Manusia

Mengadakan pelatihan rutin bagi petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN), Lembaga keuangan, dan masyarakat yang berkepentingan, menyediakan panduan atau tutorial berbasis video dan dokumen digital yang mudah diakses, membentuk tim bantuan teknis atau hotline khusus untuk memberikan pendampingan kepada pengguna.

c. Kurangnya Sosialisasi

Mengintensifkan program sosialisasi melalui seminar, lokakarya, dan media komunikasi baik TV, Radio, media sosial dengan melibatkan asosiasi profesi, seperti notaris dan lembaga pembiayaan, untuk menyebarkan informasi secara lebih luas

d. Tantangan Regulasi

Menyempurnakan regulasi terkait pendaftaran hak tanggungan untuk mendukung proses digitalisasi, seperti pengesahan tanda tangan elektronik dan pengakuan dokumen digital alat bukti hukum dengan melibatkan stakeholder terkait dalam proses harmonisasi peraturan untuk memastikan kelancaran implementasi.

e. Keamanan Data

Meningkatkan sistem keamanan siber dengan mengadopsi teknologi enkripsi, firewall, dan pengelolaan akses berbasis otorisasi dan memberikan edukasi kepada pengguna tentang pentingnya menjaga kerahasiaan data, seperti sandi atau kredensial login.

f. Perubahan Kebiasaan dan Budaya Kerja

Melibatkan pengguna sejak tahap awal implementasi untuk menciptakan rasa memiliki terhadap sistem baru dan menciptakan pendekatan bertahap (hybrid system) dengan mengintegrasikan metode konvensional dan elektronik untuk masa transisi.

2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur, Debitur, dan Pihak terkait dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik

Perlindungan hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik mengacu pada beberapa peraturan perundang-undangan, baik pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menjamin bahwa Hak Tanggungan memberikan hak preferensi kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek jaminan (Pasal 6 dan Pasal 20)

Terdapat Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 juga mengatur tata cara pendaftaran dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik (e-SHT), serta menjamin keabsahannya sebagai dokumen hukum yang sah, terdapat juga Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU

ITE) dimana menerangkan bahwa terdapat penjaminan yang sah sesuai dengan hukum dimana menjamin keabsahan dokumen elektronik, termasuk Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik, sebagai alat bukti hukum yang sah (Pasal 5)

Perlindungan hukum kreditur sebagaimana penerima Hak Tanggungan memiliki kepentingan untuk memastikan kepastian hukum dalam pelaksanaan Hak Tanggungan. Beberapa bentuk perlindungan hukum bagi kreditur meliputi:

a. Keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik

Sesuai Pasal 10 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, e-SHT memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat fisik. Hal ini memberikan kepastian kepada kreditur bahwa mereka memiliki bukti kepemilikan Hak Tanggungan yang sah.

b. Hak Preferensi

Kreditur dengan Hak Tanggungan memiliki hak utama atas hasil eksekusi jaminan jika debitur gagal melunasi utang. Ini dijamin dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan

c. Hak Eksekutorial

Kreditur dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan putusan pengadilan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan. Dalam sistem elektronik, dokumen e-SHT tetap sah digunakan dalam proses eksekusi.

d. Keamanan Data Kreditur

Sistem elektronik wajib menjamin kerahasiaan data kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 16-17 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020

Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum agar tidak dirugikan selama proses pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik. Perlindungan hukum bagi debitur meliputi:

a. Pengakuan Hak atas Objek Jaminan

Sistem elektronik memverifikasi keabsahan sertipikat tanah yang menjadi jaminan, sehingga debitur terlindungi dari risiko sengketa kepemilikan tanah.

b. Kepastian Hukum dalam Penghapusan Hak Tanggungan:

Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 mengatur bahwa penghapusan Hak Tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik setelah utang dilunasi. Hal ini melindungi debitur agar tanah yang dijamin dapat kembali sepenuhnya menjadi miliknya.

c. Transparansi Proses:

Proses pelaksanaan Hak Tanggungan dapat dilacak secara transparan melalui sistem elektronik, sehingga debitur dapat memastikan tidak ada penyalahgunaan objek jaminan.

d. Pengamanan Data Pribadi

Debitur memiliki hak atas perlindungan data pribadi yang dimasukkan dalam sistem elektronik sesuai UU ITE dan peraturan perlindungan data lainnya.

Perlindungan Notaris/PPAT:

a. Keabsahan Akta yang Dibuat:

Notaris/PPAT yang mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dilindungi oleh peraturan terkait pelaksanaan tugasnya. Akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum sebagai dokumen pendukung dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik.

b. Penyederhanaan Prosedur:

Sistem elektronik mengurangi risiko dokumen fisik hilang atau rusak, sehingga melindungi tanggung jawab Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran.

D. SIMPULAN

Kesimpulan dari pembahasan diatas, maka Implementasi pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik telah memberikan banyak manfaat, seperti efisiensi dan transparansi layanan. Namun, masih terdapat kendala teknis, hukum, dan sosial yang perlu diselesaikan agar sistem ini dapat berjalan optimal di seluruh wilayah Indonesia. Dengan adanya upaya perbaikan yang berkelanjutan, diharapkan sistem ini dapat mendukung digitalisasi layanan pertanahan secara menyeluruh dan Pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik merupakan langkah maju dalam pelayanan publik di bidang pertanahan. Inovasi ini tidak hanya memberikan kemudahan dalam proses administrasi, tetapi juga meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur, debitur, dan pihak terkait. Namun, keberhasilan implementasinya memerlukan dukungan regulasi yang kuat, pengelolaan sistem yang andal, serta kolaborasi antara pemerintah, pihak swasta, dan masyarakat untuk mengatasi tantangan yang ada.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Agung, (2024, Agustus 10). Status Pengakuan Wilayah Adat di Indonesia pada Hari Internasional Masyarakat Adat Sedunia 2024. Brwa.or.id. <https://brwa.or.id/news/read/738>
- Anastasia, S., Nurohman, R., Zaidan, D. T. N., & Mubarok, A. (2022). Implikasi Hukum Agraria terhadap Konflik Pertanahan Indonesia. *Arus Jurnal Sosial dan Humoniora (AJSH)*, 4(2), 545–553. <https://doi.org/10.57250/ajsh.v4i2.485>

- Apriani, D., & Bur, A. (2020). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>
- Ayu, B., & Rahayu, M. I. F. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Kepemilikan Tanah Adat Kei. *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, 3(2), 279–292. <https://doi.org/10.24970/jbhl.v3n2.20>
- Ayu, I., Andini, C., Arya, G. A., & Dewi, P. (2024). Kepastian Hukum Atas Tanah Adat Yang Diklaim Menjadi Tanah Pribadi. *Jurnal Kertha Semaya*, 12(2), 123–136. <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i02.p10>
- Baljanan, G. M., Charlota, L., Tahamata, O., & Alfons, S. S. (2022). Eksistensi Instrumen Hukum Lokal dalam menjamin hak-hak masyarakat adat dalam perspektif informal Justice System di Kep Kei Besar. *Sanisa: Jurnal ...*, 2(1), 9–17. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sanisa/article/view/980>
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7(1), 20–33. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>
- Eddie, Hadin, M., & Suprpto. (2023). Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Bekas Hak Milik Tanah Adat. *Collegium Studiosum Journal*, 6(1), 254–263. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i1.905>
- Erfa, E., & Ubaidi, S. (2023). Konsep Dan Bentuk Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Balige No. 42/Pdt *Indonesian Notary*, 3(42), 1–20. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/1/%0Ahttps://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1000&context=notary>
- Fachriza, M. D., & Dajaan, S. S. (2020). Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3(2), 322.
- Farid, A. M. (2022). Degradasi Makna Reforma Agraria Dalam Undang-Undang Cipta Kerja. *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, 31(2), 129–140. <https://doi.org/10.33369/jsh.31.2.129-140>
- Hadi, S., Majid, A. S., Pangestu, A. A., & Undap, J. A. (2020). Kajian Hukum Terhadap Kasus Pengaduan Dan Penyerobotan Tanah Di Kota Samarinda. *Jurnal de jure*, 12(1), 80–96. <https://doi.org/10.36277/v12i1.378>
- Harahap Ramadhan, A., & Fahririn. (2024). Tantangan Dan Solusi Dalam Implementasi Undang-Undang Agraria Dan Hukum Adat Di Rempang. *Jurnal Batavia*, 1(5), 215–226.
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Widya Yuridika Jurnal Hukum*, 1(1), 11–23. <https://doi.org/10.22184/wy.v1i1.522>
- Kafrawi & Kafrawi, M. R. (2020). Kajian Yuridis Badan Bank Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia. *Perspektif Hukum*, 8(75), 147–154. <https://doi.org/10.1016/j.smr.2020.02.002%0A>

- Karokaro, A. S., (2024, Agustus 24). Pertahankan Tanah Adat, Sorbatua Siallagan Malah Dihukum 2 Tahun Penjara. Mongabay.co.id.<https://www.mongabay.co.id/2024/08/24/pertahankan-tanah-adat-sorbatua-siallagan-malah-dihukum-2-tahun-penjara/>
- Labibah, I. F., Hasanah, I. Z., & Yalhan, M. A. (2024). Peran Masyarakat Adat dalam Pemanfaatan dan Perlindungan Hukum Tanah Ulayat Sumatera Barat. *Journal Customary Law*, 1(2), 15. <https://doi.org/10.47134/jcl.v1i2.2422>
- Mansur, A., Andika, R., Megana, P. T., & Grafiky, A. F. (2025). Implementasi Teori Hukum dalam Reformasi Hukum Agraria di Indonesia Abdullah. *Presidensial : Jurnal Hukum, Administrasi Negara dan Kebijakan Publik*, 2(5), 33–39. <https://doi.org/10.62383/presidensial.v2i1.439>
- Moniaga, R. R. G. W., Sondakh, J., & Korah, R. S. M. (2024). Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat Atas Tanah Adat Di Tengah Modernisasi. *Lex Administratum*, 12(4), 1–12. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/55712%0Ahttps://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/download/55712/46473>
- Nugroho, S. S., Tohari, M., & Rahardjo, M. (2017). *Monograf Terhadap Praktek Mafia Tanah*. In Pustaka Iltizam.
- Nurchahyo, D. D., & Suhadi, N., (2017). “Kajian Hukum Terhadap Pernerbitan Sertifikat Yang Diterbitkan Tanpa Dihadiri Oleh Saksi Batas”. *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(1), 21–28. <https://doi.org/10.24903/yrs.v5i1.174>
- Pangaribuan, M., Simanungkalit, D., Sinaga, E., Hutapea, N., Harahap, P., Mikael, G., Nababan, R., William, J., Ps, I. V, Baru, K., Percut, K., Tuan, S., & Serdang, K. D. (2024). Kepastian Hukum dalam Tanah adat dan UUPA yang mengatur Mengenai Tanah Adat. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 276–286. <https://doi.org/10.51903/jaksa.v1i3.1576>
- Salamat, Y. (2016). Pengaturan Mengenai Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat (Studi Kasus Pengakuan Terhadap Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dayak Di Kalimantan Tengah). *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(04), 411–420.
- Saputra, Y. (2024). Perlindungan hak masyarakat hukum adat luhat sosa julu pasca terbitnya izin hak guna usaha Pt. Perkebunan Nusantara (PTPN) iv Sosa.
- Shebubakar, A. N., & Raniah, M. R. (2019). Hukum Tanah Adat/Ulayat. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 4(1), 14–22. <https://doi.org/10.36722/jmih.v4i1.758>
- Sibuea, H. Y. P. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum*, 2(2), 287–306. <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>
- Siregar, W., & Adhim, N. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Adat yang Belum Bersertifikat. *Notarius*, 17(2), 910–928. <https://doi.org/10.14710/17i2.49512>
- Siscawati, M. (2014). Masyarakat Adat dan Sistem-sistem Penguasaan dan Pengelolaan Hutan. *Jurnal Transformasi Sosial*, 16(33), 3–23. https://www.aman.or.id/wp-content/uploads/2014/06/Wacana-_33.pdf#page=159

- Sofyan Pulungan, M. (2023). Menelaah Masa Lalu, Menata Masa Depan: Sejarah Hukum Tanah Ulayat dan Model Penanganan Konflik Sosialnya. *Undang : Jurnal Hukum*, 6(1), 235–267. <https://doi.org/10.22437/ujh.6.1.235-267>
- Sondakh, J., (2014). Karya Ilmiah - *Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat (Eksistensi Pemanfaatan dan Tantangannya dalam Hukum Indonesia)*. Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Sulistiani, Siska Lis (2021), *Hukum Adat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Suwitra, I. M. (2014). Penguasaan Hak Atas Tanah Dan Masalahnya Land Possession Rights And Its Affair. *Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan)*, 2(6), 445–454.
- Suwitra, I. M. (2020). Eksistensi tanah adat dan masalahnya terhadap penguatan desa adat di Bali. *Wicaksana: Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, 4(1), 31–44. <https://doi.org/10.22225/wicaksana.4.1.1816.31-44>
- Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(2), 60. <https://doi.org/10.32502/khdk.v1i2.2593>
- Utama, I. M. B. R., Aswadi, K., & Mauludin, N. A. (2024). Kajian Yuridis Terhadap Tanah Terlantar Menurut Hukum Agraria (Studi Kasus Di Desa Persiapan Pesisir Mas Sekotong) Kabupaten Lombok Barat Juridical Study Of Abandoned Land According To Agrarian Law (Case Study In Mas Secotong Coastal. *Unizar Recht Journal*, 3(1), 20–23. <https://e-journal.unizar.ac.id/index.php/urj>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah
- Wangi, N. K. P. S. S., Dantes, K. F., & Sudiarmaka, K. (2023). Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(3), 113–114.
- Wicaksono, S., Bagas, B., & Reyhansyah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan di Indonesia : Kajian Politik Hukum Resolution of Land Disputes and Conflicts in Indonesia : A Study of Legal Politics. *Dialogia luridica*, 16(November), 68–95. <https://doi.org/10.28932/di.v16i1.9993>
- Yanova, M. hendri, Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris. *Badamai Law Journal Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat*, 8(2), 394–408. <https://doi.org/10.32801/damai.v8i2.17423>