

Kepastian Hukum terhadap Keabsahan Peralihan Tanah yang Belum Bersertipikat

*Agustinus Herry Krestianto¹, Suwarno Abadi²

^{1,2}Universitas Wijaya Putra, Jl. Pd. Benowo Indah No.1-3, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

*aguskrez17@gmail.com

ABSTRACT

Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles Regulations confirms that there is not an inch of land in our country that does not have an owner or is called "no-man's land". The absence of proof of ownership of a plot of land in the form of a certificate, is a problem in the legal act of buying and selling land in obtaining legal protection. The purpose of this study is to analyze and examine the transition of land that has not been interpreted in obtaining legal certainty. This is because there are still many buying and selling of land that have not been unilaterally carried out unilaterally between the seller and the buyer on the basis of girik/petuk d which is the basis of tax payments on land and juridically is not proof of land ownership recognized by country. This study uses a type of normative legal research in the form of in-depth study to conduct detailed and clear research and find a specific legal analysis of the problems under study using the statute approach (statute approach) and Conceptual approach (conceptual approach) with an analysis based on legal arguments. Transition/buying and selling land that does not yet have a certificate in practice is carried out with the process of operating land rights and is not a buying and selling land. That is, all that is diverted is the civil rights attached to the subject/seller as the main rights holder in obtaining ownership of land objects through land registration for the first time. The validity of the land rights operation must be made with an authentic deed by a notary and then a land registration is carried out at the local land office to obtain legal certainty from the state, which is in the form of certificates. Storage of the certificate data document in the form of electronic rights bookkeeping that produces the relevant land book that is approved as well as ratifying certificates in the form of electronic documents, called Electronic Certificates (Certificate-El).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwasannya tidak ada sejenkal tanah pun di negara kita yang tidak ada pemiliknya atau disebut "tanah tak bertuan". Tidak adanya bukti kepemilikan atas sebidang tanah berupa sertipikat, menjadi masalah tersendiri dalam perbuatan hukum jual beli atas tanah dalam memperoleh perlindungan hukum. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan mengkaji tentang peralihan tanah yang belum bersertipikat dalam memperoleh kepastian hukum. Hal ini karena masih banyak ditemui jual beli tanah yang belum bersertipikat hanya dilakukan secara sepihak antara penjual dan pembeli dengan dasar Girik/Petuk D yang merupakan dasar pungutan pembayaran pajak atas tanah dan secara yuridis bukan merupakan bukti kepemilikan tanah yang diakui oleh negara. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif berupa kajian yang mendalam untuk menemukan analisis hukum yang spesifik

terhadap permasalahan yang diteliti dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan analisis yang didasarkan pada argumentasi hukum. Peralihan/jual beli tanah yang belum memiliki sertipikat, pada prakteknya dilakukan dengan proses pengoperan hak tanah dan bukan merupakan jual beli tanah. Artinya, yang dialihkan hanyalah hak keperdataan yang melakat pada subjek/penjual sebagai pemegang hak utama dalam memperoleh kepemilikan objek tanah melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali. Keabsahan dalam pengoperan hak tanah tersebut harus dibuat dengan akta autentik oleh Notaris dan selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan kepastian hukum dari Negara, yaitu berupa Sertipikat. Penyimpanan dokumen data sertipikat tersebut berupa Pembukuan hak secara elektronik yang menghasilkan Buku Tanah bersangkutan yang pengesahnya sekaligus mengesahkan sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik, yang disebut Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el).

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, Peralihan Hak Tanah, Sertipikat Tanah.*

A. PENDAHULUAN

Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki dasar konstitusional dalam hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, khususnya BAB XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, Pasal 33 ayat (3). Pasal ini menyatakan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Gulo, 2023). Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama hukum agraria yang mendukung implementasi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 (Antikowati et al., 2022).

Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk menciptakan kepastian hukum terkait hak atas tanah melalui *rechts kadaster* (pendaftaran tanah). Hal ini dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan bahwa Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum (Sumiati et al., 2021). Secara teknis, pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia, berdasarkan Pasal 19 UUPA, diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Peraturan ini menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961) (Murni & Sulaiman, 2022).

Ti adanya sanksi yang ditimbulkan dari akibat tidak dilakukannya pendaftaran tanah membuat masyarakat segan melakukannya. Disamping itu, pendaftaran tanah yang tidak mudah dan rumit serta memerlukan waktu yang lama dalam pengurusannya menyebabkan masih banyak terdapat tanah-tanah di Indonesia yang belum bersertipikat. Hal ini dikarenakan pemerintah (Kantor Pertanahan) bersifat pasif yakni hanya menerima permintaan pihak yang akan melakukan pendaftaran tanpa adanya

pemahaman mengenai pentingnya keberadaan sertipikat tanah sebagai bukti kuat atas kepemilikan tanah (Potonuo et al., 2024). Sanksi terhadap tanah yang tidak bersertifikat dan tidak terdaftar akan diberlakukan lima tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Peraturan ini mengatur bahwa bukti tertulis tanah adat yang belum terdaftar dalam jangka waktu lima tahun sejak berlakunya PP 18/2021 dianggap tidak sah dan tidak dapat dijadikan sebagai bukti Hak Atas Tanah, tetapi hanya dapat menjadi tanda Pendaftaran Tanah.

Sebelum berlakunya PP 24/1997, pengalihan atau penyerahan tanah yang tidak bersertifikat diatur dalam Pasal 25 ayat (2) PP 10/1961, yang mengatur bahwa penandatanganan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disaksikan oleh Kepala Desa dan anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Namun setelah berlakunya PP 24/1997, ketentuan pemindahan/peralihan tanah sebagaimana yang diatur dalam PP 10/1961 tersebut tidak berlaku lagi (Amini & Nasution, 2023). Sehingga masih banyak ditemukan peralihan tanah yang tidak bersertifikat hanya dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan atau bahkan hanya dibuktikan dengan kwitansi atau tanda terima semata dengan dasar kepercayaan. Dimana perbuatan hukum peralihan tanah tersebut dapat menjadi sumber masalah munculnya sengketa terhadap penguasaan tanah, yang jika dibiarkan tanpa kepastian hukum akan rawan disalahgunakan oleh mereka yang dikenal dengan sebutan “mafia tanah” (Ekiawan & Lesmana, 2023).

Bukti pemegang hak sebagai pemilik tanah yang sah terhadap tanah bersangkutan merupakan prinsip utama dalam peralihan tanah. Alas hak sebagai bukti kepemilikan dapat menimbulkan akibat hukum dari keabsahan dalam peralihan tanah (Velisia & Tanawijaya, 2021). Dari pemaparan tersebut dapat ditarik batasan permasalahan terkait dengan peralihan tanah yang tidak bersertifikat, yaitu Bagaimana keabsahan terhadap peralihan tanah yang belum didaftar/tidak bersertifikat yang belum mempunyai status hak atas tanah, seperti Girik/Petuk D/Verponding Indonesia atau alat bukti bekas hak milik adat lainnya untuk mendapat kepastian hukum dari Negara.

Adapun tujuan dari penelitian ini, yaitu menemukan peraturan dalam hukum positif yang memenuhi syarat untuk diterapkan dalam suatu perbuatan hukum peralihan tanah yang belum bersertifikat untuk mendapatkan kepastian hukum dari Negara. Dari hasil penelitian ini diharapkan tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dalam peralihan tanah tersebut, terutama bagi pihak pembeli dikemudian hari.

B. METODE

Penelitian yang dilakukan merupakan tipe penelitian hukum normatif melibatkan pendalaman dan pengkajian terhadap peraturan hukum yang sesuai untuk pelaksanaan perbuatan hukum terhadap peralihan tanah yang belum bersertifikat, dengan penekanan

pada kepastian hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait, teori hukum dan penerapan hukum positif dalam latar belakang permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

Pendekatan perundang-undangan Menganalisis regulasi yang relevan dengan peralihan tanah yang belum bersertipikat dan pendaftaran tanah secara elektronik. Pendekatan konseptual Mengkaji prinsip-prinsip hukum, teori hukum, dan konsep hukum yang berkembang dalam ilmu hukum terkait kepastian hukum atas peralihan tanah yang belum bersertipikat.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis data sekunder, yaitu informasi yang telah tersedia dan diperoleh dari berbagai sumber. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi literatur dari buku dan jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Sumber data yang digunakan terdiri dari dua jenis, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria dan peraturan hukum lainnya, khususnya mengenai legalitas peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat serta pendaftaran tanah secara elektronik. Sementara itu, bahan hukum sekunder meliputi pandangan para ahli hukum yang relevan dan memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer. Jenis bahan hukum sekunder ini mencakup referensi dari buku-buku karya ahli hukum, jurnal ilmiah, serta sumber-sumber resmi lainnya seperti situs web.

Proses pengolahan bahan hukum diawali dengan pengumpulan bahan hukum dari pustaka pencarian data melalui pengumpulan buku, jurnal, data internet dan sumber yang berkaitan lainnya yang kemudian diikuti dengan analisis terstruktur terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk mendapatkan pemahaman yang menyeluruh tentang permasalahan yang sedang diteliti. Untuk mengumpulkan data tersebut dilakukan segera setelah isu hukum ditentukan, dimana peneliti melakukan pencarian untuk menemukan referensi hukum yang sesuai dengan permasalahan yang dihadapi.

Dalam penelitian hukum normatif, jawaban masalah hukum selalu menunjuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, adakalanya suatu peristiwa tidak (belum) diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut sehingga muncul masalah yang mengandung problematika hukum (Hosnah et al., 2021). Problematika hukum dalam penelitian ini adalah tidak adanya peraturan yang mengatur tentang peralihan tanah yang belum didaftar/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah untuk memperoleh kepastian hukum dari negara. Terhadap problematika hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik analisis berdasarkan argumentasi hukum yang didapat dari penafsiran hukum secara teleologis yang menjamin adanya kepastian hukum dalam kehidupan masyarakat tanpa mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang telah ada (Hasibuan & Nst, 2023). Kemudian dari argumentasi hukum tersebut ditarik kesimpulan dengan menggunakan bantuan logika hukum (deduktif),

untuk mendapat jawaban atas masalah dalam penelitian ini berdasarkan referensi hukum yang sudah terhimpun.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Peralihan Tanah yang Belum Bersertipikat

Pada saat ini masih terdapat dua jenis kepemilikan tanah di Indonesia, yakni pertama, tanah yang telah terdaftar atau "bersertipikat" yang mendapatkan pengakuan utama dan yang kedua, tanah yang belum didaftarkan/tidak bersertipikat yang juga mendapatkan pengakuan walaupun lebih rendah tingkat pengakuannya. Kepastian hukum dalam kepemilikan/penguasaan tanah menurut UUPA adalah dengan melakukan pendaftaran tanah yang meliputi beberapa rangkaian proses kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berupa "Sertipikat" sebagaimana dalam pasal 31 ayat (4) PP 24/1997, yang intinya menyatakan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki bersama oleh beberapa orang atau badan hukum diterbitkan dalam satu sertifikat (Masriani, 2024).

Pasal 31 ayat (4) PP 24/1997 menyebutkan, "tentang hak atas tanah, diterbitkan satu sertipikat." Artinya, tanah yang telah terdaftar dan disertifikatkan memiliki status hak atas tanah yang mapan, sedangkan tanah yang belum terdaftar atau belum disertifikatkan tidak memiliki status tersebut. Ketika sebidang tanah didaftarkan untuk keperluan pajak tanah (fiscal cadastral), berbagai bentuk bukti kepemilikan hak atas tanah, seperti Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, Petuk D, Verponding Indonesia, atau dokumentasi kepemilikan adat historis lainnya, sering dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah oleh individu tertentu. Meskipun surat pungutan pajak tidak diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan pemegang hak atas objek tanah (Amini & Nasution, 2023).

Mahkamah Agung dalam Keputusan Nomor 34/K/Sip/1960 menegaskan bahwa girik atau pembayaran pajak bukan merupakan bukti sah kepemilikan tanah, meskipun telah dikenakan pajak. Surat keterangan pajak bumi dan bangunan tidak berfungsi sebagai bukti pasti kepemilikan sawah sengketa oleh orang yang namanya tercantum dalam surat, tetapi hanya sebagai penunjuk pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak atas sawah yang dimaksud. Surat Keterangan Pajak Bumi dan Bangunan (Girik) bukan merupakan bukti pasti kepemilikan sebidang tanah, meskipun nama yang tercantum di atasnya adalah nama pemilik dan telah dikenakan pajak. Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP PBB. 41) sebagai bukti hak atas tanah telah dilarang, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993, yang kemudian ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Nomor SE-44/PJ.6/1998. Tetapi mengingat masih banyak tanah di Indonesia yang belum didaftar, sehingga Petuk Pajak Bumi (Girik) tersebut masih

digunakan sebagai dasar petunjuk penguasaan tanah dalam rangka pendaftaran tanah (Atikah, 2022; Sahati & Djajaputra, 2023).

Apabila tanah tersebut belum didaftarkan dan belum mempunyai status hak atas tanah, maka dalam perbuatan hukum peralihan (jual beli) tanah tersebut belum terjadi peralihan terhadap hak atas tanah secara yuridis kepada pembeli/pemegang hak baru. Dalam peralihan tanah tersebut, pemegang hak (penjual) hanya mengalihkan hubungan ataupun hak keperdataannya kepada pembeli dengan kesepakatan melalui perjanjian yang dibuat. Hal ini karena tanah yang belum bersertipikat tersebut belum mempunyai status hak atas tanah meskipun penguasaannya sudah ada pada pemegang hak (Amir, 2019).

Pada hakikatnya, terdapat dua peran pejabat yang berwenang dalam perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah yang belum memiliki status hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris. Meskipun demikian, baik PPAT maupun Notaris memiliki kewenangan yang berbeda dalam menjalankan fungsinya (Usman, 2020).

Kewenangan dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP PPAT, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Selain itu, Pasal 1 ayat (4) PP PPAT menyebutkan bahwa Akta PPAT berfungsi sebagai dokumen yang dibuat oleh PPAT untuk membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya, PPAT juga memiliki kewenangan dan tanggung jawab dalam pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun terjadi melalui berbagai perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penghasilan perusahaan, dan pemindahan hak lainnya.

Ketentuan mengenai kewenangan PPAT mencakup frasa "perbuatan hukum khusus yang berkaitan dengan hak atas tanah." Pengertian "hak atas tanah" sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (5) PP 24/1997 juncto Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pendelegasian Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah merujuk pada hak-hak yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Hak-hak tersebut muncul karena adanya hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, yang mencakup ruang di atas dan di bawah tanah, serta memungkinkan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemeliharaan atas tanah beserta ruang di atasnya. Berdasarkan pandangan ini, dapat

disimpulkan bahwa PPAT berwenang melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah yang telah memiliki hak atas tanah, yang timbul dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah.

Sementara itu, kewenangan dan tanggung jawab Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 1 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik serta memiliki kewenangan tambahan sebagaimana diatur dalam undang-undang ini atau peraturan perundang-undangan lainnya. Selanjutnya, kewenangan tambahan Notaris dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN, yang mencakup kewenangan Notaris dalam pembuatan akta tanah

Dari apa yang diuraikan tentang kewenangan PPAT dan Notaris tersebut diatas dan mengingat peralihan tanah yang belum didaftar/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah hanya mengalihkan hak keperdataan karena belum ada hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, maka dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keabsahan perbuatan hukum dalam peralihan hak tanah yang belum didaftar/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah kewenangannya dilakukan oleh Notaris (Pratama, 2019). Walaupun Notaris tidak disebut dalam penjelasan Pasal 6 ayat 2 PP 24/1997 sebagai Pejabat lain, namun hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris yang juga meliputi membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Jika tanah tidak didaftarkan, hal ini merujuk pada status hak atas tanah itu belum ada, hanya ada hak menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut. Maka peralihan haknya secara hukum harus disebut pengoperan dan pelepasan hak atas tanah (Nurjaman et al., 2024). Sehingga dalam peralihan tanah yang tidak didaftarkan/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah tidak tunduk pada ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang mewajibkan aktanya dibuat oleh PPAT. Karena secara yuridis dalam hal tanah yang status hak atas tanahnya belum ada, maka belum ada hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah tersebut (Wahyudi & Saleh, 2022).

Dengan demikian dalam perbuatan hukum mengalihkan tanah yang belum didaftarkan/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah tidak disebut dengan “Akta Jual Beli” yang perbuatan hukumnya dilakukan oleh PPAT melainkan harus dimaknai dengan “Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah” yang perbuatan hukumnya dilakukan oleh Notaris sebagai akta otentik terhadap bukti peralihan tanah. Artinya “pengoperan” tersebut, hak penjual sebagai pihak pemegang hak utama dalam memperoleh status hak atas tanah melalui pendaftaran tanah beralih kepada pihak pembeli selaku calon pemegang hak tanah yang baru. Sedangkan “pelepasan hak atas tanah” memiliki makna melepaskan hak tanah tersebut kepada Negara untuk kemudian oleh Negara diberikan kepada pembeli

selaku pemegang hak tanah yang baru untuk memperoleh status hak atas tanah. Keabsahan Peralihan tanah dengan pembuatan Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut sesuai dengan ketentuan dalam pasal 616 dan pasal 620 KUHPerdata, dimana peralihan hak tanah tersebut dilakukan pengumuman dengan cara membukukannya dalam register yang jelas dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris (Sulma et al., 2023).

Walaupun perjanjian merupakan kehendak dari para pihak yang membuatnya, akan tetapi untuk memperoleh keabsahan dalam pembuatan Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut harus mencantumkan nilai pengganti/harga pengoperan dan pelepasan hak yang dibayar tunai dan lunas oleh pembeli berikut disertai juga dengan pemberian kuasa mutlak oleh penjual kepada pembeli untuk melakukan pendaftaran tanah. Artinya, akta peralihan tanah tersebut dilakukan secara tunai dan terang, dimana pembayaran terhadap ganti rugi pengoperan tanah tersebut dilakukan pada saat penandatanganan akta peralihan tanah dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris (Hanggono et al., 2022). Dengan adanya nilai pengganti yang telah dibayar tunai dan lunas tersebut, maka pemberian kuasa dalam Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut tidak dapat gugur atau berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang berakhirnya pemberian kuasa.

2. Mekanisme Peralihan Tanah Yang Belum Bersertipikat

Dalam hal tanah memiliki bukti yuridis berupa sertipikat, tinggal mengecek keabsahan sertipikatnya dikantor pertanahan setempat. Tetapi jika tanah tersebut tidak (belum) bersertipikat, maka harus memeriksa status tanah tersebut di Kantor Desa atau Kantor Kelurahan. Atas hal tersebut, maka seorang Notaris harus dituntut kehati-hatian serta ketelitiannya sebelum melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan Akta Pengoperan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah terutama terhadap syarat materiil berupa alas hak bukti penguasaan tanah oleh pemegang hak atau penjual yang mempunyai hak menjual atas tanah tersebut. Dalam syarat materiil tersebut dapat ditentukan sah atau tidaknya peralihan tanah tersebut untuk dilakukan. Karena peralihan tanah yang tidak ada sertipikatnya, memiliki kerawanan resiko hukum yang besar daripada tanah yang telah bersertipikat (Redhawati & Faniyah, 2025).

Syarat materiil untuk membuktikan penguasaan terhadap tanah yang bersangkutan terdaftar atas nama pemegang hak (penjual), berupa:

a. Surat hak/bukti penguasaan tanah

Surat bukti kepemilikan tanah, baik berupa Girik, Petuk D, Verponding Indonesia, atau alat bukti bekas hak milik adat lainnya, serta Kutipan Register Letter C sebagai tanda pendaftaran tanah hak milik Indonesia, dibuat oleh Kepala Desa/Lurah. Surat ini dikuatkan dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang

memuat daftar pemegang hak sejak pertama kali hingga pemegang hak terakhir. Selain itu, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah oleh pemegang hak juga disertakan, yang disaksikan dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah bersama dua orang saksi.

b. Bukti perolehan hak tanah

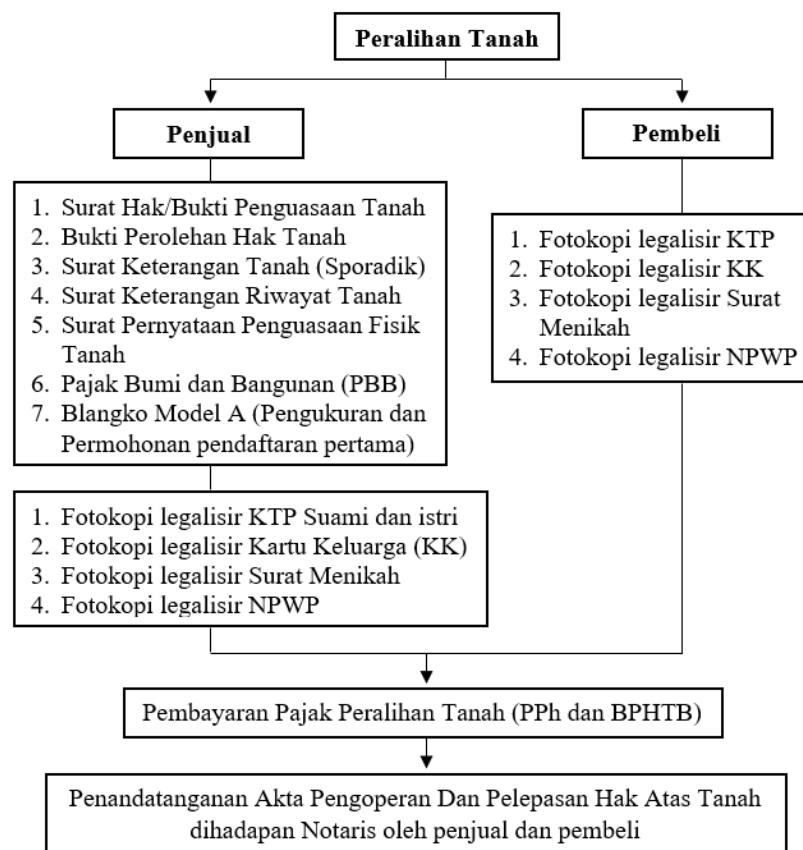
Surat/akta yang membuktikan dasar perolehan penguasaan tanah oleh pemegang hak (penjual) yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Bukti perolehan hak akibat peristiwa hukum, semisal Waris atau Hibah Wasiat, sedangkan bukti perolehan hak akibat perbuatan hukum, semisal Surat/akta Jual Beli atau Hibah.

c. Surat keterangan tanah (sporadik)

Surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah, yang berisi tentang letak obyek tanah, bukti hak tanah (nomor surat letter C/Petok D), luas tanah yang dimiliki, batas-batas tanah, status tanah (belum pernah terbit sertipikat, tidak dalam sengketa, tidak dibawah sita jaminan, bukan tanah negara, dll), keterangan riwayat tanah dan nama pemohon/pemegang hak.

Disamping surat-surat tersebut diatas, turut disertakan juga surat pengantar dari Kantor Pertanahan berupa blangko model A (Pengukuran dan Permohonan pendaftaran pertama) yang digunakan untuk proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, dengan meminta persetujuan dari pemilik tanah yang berada disamping kanan kiri dan depan belakang obyek tanah yang menjadi obyek peralihan tanah dan turut diketahui oleh Kepala Desa/Lurah beserta dua orang saksi (Al-Himni & M.S., 2022). Selain itu juga dilakukan pembayaran perpajakan jual beli, diantaranya Pajak Penghasilan (PPh) untuk pihak penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pihak pembeli berikut pajak terhutang baik PPh maupun BPHTB yang diakibatkan dari peristiwa hukum maupun perbuatan hukum sebelum dilakukannya peralihan tanah tersebut. Syarat dapat dilakukannya pembayaran pajak tersebut adalah harus lunas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga tahun terakhir pada saat dilakukan peralihan tanah.

Setelah semua syarat materiil tersebut terpenuhi secara lengkap dan sesuai, maka untuk memenuhi syarat formil selanjutnya antara pihak penjual dan pihak pembeli melakukan penandatanganan Akta Pengoperan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah dihadapan Notaris dengan tetap memperhatikan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu 1). Sepakat diantara para pihak; 2). Kecakapan para pihak dalam perbuatan hukum; 3). Adanya suatu objek tertentu; dan 4). Sebab yang halal” serta ketentuan dan syarat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memenuhi ketentuan syarat formil tersebut. Berikut skema alur pelaksanaan peralihan tanah yang belum didaftar/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah (Siregar & Adhim, 2024):



Gambar 1. Mekanisme/tata cara peralihan tanah yang belum bersertipikat

Terhadap Akta Pengoperan Dan Pelepasan hak tanah tersebut hanya memiliki pembuktian terhadap pihak ketiga oleh pemegang hak (pembeli) dalam penguasaan tanahnya saja, tetapi tidak terhadap kepemilikan tanahnya. Perlu diketahui bahwa peralihan tanah yang belum mempunyai status hak atas tanah belum terjadi pemindahan hak tanah oleh penjual kepada pembeli (Krisnantoro et al., 2024). Artinya, perbuatan hukum peralihan hak tanah dengan Akta Pengoperan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut tetaplah sah, namun hak tanah tersebut tidak dapat dikatakan telah berpindah pada saat ditandatanganinya akta peralihan tanah tersebut karena tidak adanya hubungan hukum antara pemegang hak (penjual) dengan tanahnya (Hartana & Karuni, 2022).

3. Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Tanah Yang belum Bersertipikat

Setelah dilakukan penandatanganan Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dihadapan Notaris, maka selanjutnya untuk memperoleh kepastian hukum terhadap peralihan atas tanah tersebut perlu dilakukan proses pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 19 UUPA yang peraturan pelaksanaannya diatur dalam PP 24/1997. Pada dasarnya Notaris dalam kewenangannya tersebut tidak melakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Namun Notaris sebagai pejabat umum yang dianggap masyarakat yang mengerti hukum termasuk pertanahan, diberi

kuasa oleh pembeli/pemohon untuk melakukan pendaftaran tanah. Namun kuasa tersebut bukan diberikan langsung kepada Notaris melainkan kepada karyawannya, tetapi tanggung jawab pengurusan pendaftaran tanah tersebut tetap melekat kepada Notaris tersebut (Amir, 2019).

Penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan PP 24/1997 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Permen ATR/BPN 3/2023). Peraturan ini bertujuan untuk mengintegrasikan teknologi informasi dan komunikasi ke dalam proses pendaftaran tanah melalui Sistem Elektronik, yang dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan kesiapan kantor pertanahan di setiap kabupaten/kota yang ditetapkan oleh Menteri. Menurut Pasal 3 ayat (2) Permen ATR/BPN 3/2023, Sistem Elektronik digunakan untuk kegiatan: a. Pendaftaran Tanah Awal; b. pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah; c. pendokumentasian perubahan Data dan informasi; serta d. alih media.

Tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 10 Permen ATR/BPN 3/2023, yang menyatakan bahwa Permohonan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6) atau Pasal 9 ayat (4) dilakukan melalui tahapan: a. pengumpulan dan pengolahan Data Fisik; b. pemeriksaan Data Hukum; serta c. pembukuan hak dan penerbitan Sertifikat Elektronik.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali karena peralihan tanah dilakukan secara sporadik, sebagai berikut:

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Data fisik dilakukan dengan proses pengukuran dan pemetaan serta pembuatan peta pendaftaran menggunakan sistem elektronik untuk menetapkan dan mengetahui batas bidang-bidang tanah. Setelah bidang tanah dipetakan dan nomor pendaftarannya dibukukan pada peta pendaftaran, tanah tersebut dicatat dalam daftar tanah untuk selanjutnya diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah yang kemudian dipetakan (plotting) ke dalam Peta Pendaftaran (Betlehn, 2020).

Dengan adanya Nomor Identifikasi Bidang Tanah pada peta pendaftaran tanah tersebut, maka dapat diartikan telah terjadi hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah. Sehingga dengan adanya hubungan hukum tersebut, maka disinilah kewenangan PPAT mulai berlaku dalam pengalihan hak atas tanah yang tidak bersertipikat. Selanjutnya sebelum dilakukan proses pendaftaran tanah dalam tahap penelitian Data Yuridis sebagaimana dalam Pasal 10 huruf (b) Permen ATR/BPN 3/2023, dibuatkanlah terlebih dahulu Akta Jual Beli oleh PPAT berdasarkan Akta Pengoperan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang telah dibuat oleh Notaris dengan menggunakan alas bukti kepemilikan berupa Surat Peta Bidang Tanah yang

merupakan hasil pemetaan batas-batas tanah yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sebagai pengumuman data fisik.

Pada prakteknya, walaupun tanpa Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut Kantor Pertanahan tetap menerima Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris sebagai sahnya syarat formil dalam peralihan tanah untuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam kegiatan pembuktian hak dan pembukuannya. Hal ini karena Notaris juga mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Berkenaan dengan jual beli yang tidak dibuat oleh PPAT, maka tindakan perbuatan hukum peralihan tanah dengan Akta Pengoperan Dan Pelepasan Hak Tanah yang dibuat dihadapan Notaris tersebut juga tetaplah sah apabila syarat materiil telah terpenuhi (Hartana & Karuni, 2022).

b. Penelitian data yuridis

Penelitian data yuridis merupakan proses pengumpulan, pemeriksaan, dan penyajian informasi terkait status hukum bidang tanah serta pemegang haknya sebagai dasar dalam pendaftaran tanah. Kegiatan ini dilakukan oleh petugas pendaftaran tanah melalui penelitian terhadap bukti-bukti hak, termasuk syarat materiil dan bukti tertulis lainnya. Tujuan penelitian data yuridis adalah untuk menentukan status hukum objek yang didaftarkan, identitas pemegang hak, serta ada atau tidaknya hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.

Proses penelitian data yuridis dilakukan dengan mengumpulkan data dari berbagai alat bukti, baik tertulis maupun tidak tertulis, seperti dokumen dan bukti lainnya. Hal ini mencakup bukti peralihan tanah, seperti Akta Pengoperan Hak Tanah yang dibuat oleh Notaris atau Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah (Suyanto et al., 2024).

Berdasarkan Pasal 23 huruf (a) PP 24/1997, pembuktian untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dilakukan melalui penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, jika pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Selanjutnya, hasil penelitian data yuridis berupa data, informasi, dan/atau Dokumen Elektronik disimpan dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik. Penyimpanan ini mencakup: a. risalah penelitian Data Yuridis/pemeriksaan tanah; b. pengumuman daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah; c. berita acara pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis atau keputusan penetapan hak; dan/atau d. dokumen pendukung lainnya yang merupakan hasil dari kegiatan penelitian data yuridis (Prasetya & Mahfud, 2023).

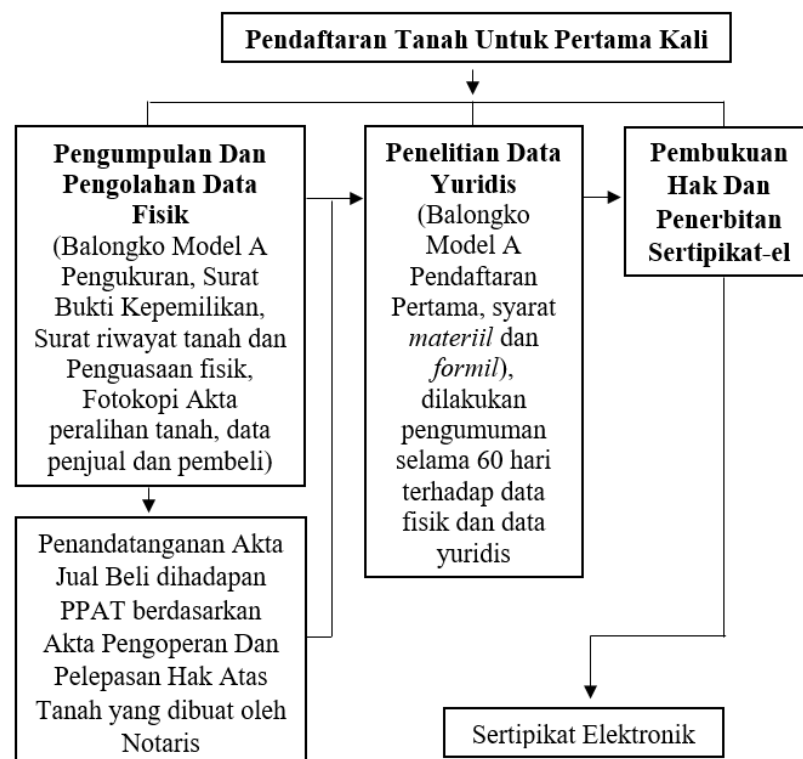
Untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam mengajukan keberatan terkait data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik, dilakukan pengumuman selama 60 hari. Pengumuman ini mencakup data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan, sesuai dengan

ketentuan Pasal 26 ayat (1) PP 24/1997. Setelah masa pengumuman selesai, hasil penelitian data yuridis tersebut diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik dan disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik, atau dilakukan pemindaian terhadap dokumen cetak hasil penelitian data yuridis.

c. Pembukuan hak dan penerbitan Sertipikat-el

Bukti hak yang telah diteliti oleh pejabat pendaftaran tanah dengan menggunakan dokumen elektronik selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah yang bersangkutan dan disahkan dalam berita acara. Pencatatan hak dalam pendaftaran tanah tersebut menghasilkan Buku Tanah yang bersangkutan, yang pengesahannya dilakukan bersamaan dengan pengesahan sertifikat sebagai dokumen elektronik yang disebut e-Sertifikat yang mulai berlaku setelah ditandatangani secara elektronik (Heriani, 2024).

Proses penerbitan Sertipikat Elekonik (Sertipikat-el) menurut Permen ATR/BPN 3/2023 sebagai peraturan pelaksana dari PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah, dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut (Prasetya & Mahfud, 2023; Sinaga et al., 2024):



Gambar 2. Alur pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik

Penerbitan e-Sertifikat merupakan alat bukti yang sah yang diakui oleh negara. Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 PP 24/1997, Sertifikat merupakan alat bukti hak yang sah, yang memberikan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data hukum yang dikandungnya, dengan ketentuan bahwa data tersebut sesuai dengan keterangan

dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pemerintah menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi pemegang hak yang namanya tercantum dalam e-Sertifikat. Meskipun demikian, perlu diakui bahwa penerbitan e-Sertifikat masih dapat disanggah, mengingat penerbitan pendaftaran tanah berdasarkan PP 24/1997 berjalan berdasarkan sistem negatif yang mengandung unsur positif, di mana kebenaran data material dan formal yang menyertainya (belum) dijamin oleh Negara (Sumiati et al., 2021; Taher & Djajaputra, 2024). Sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, apabila di atas sebidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang dengan itikad baik memperoleh dan menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang berhak atas tanah tersebut tidak dapat lagi melaksanakan haknya, apabila tidak menyampaikan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atau tidak mengajukan gugatan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat dalam jangka waktu paling lama lima tahun sejak tanggal penerbitan sertifikat.

Artinya, walaupun pembeli telah memperoleh kepastian hukum dari negara melalui pendaftaran tanah berdasarkan syarat materiil dan syarat formil yang telah diteliti kebenarannya oleh pejabat yang berwenang namun terbitnya Sertipikat-el sebagai bukti yuridis kepemilikan hak atas tanah tersebut masih dapat dipersengketakan dan digugat di Pengadilan oleh pihak lain yang merasa mempunyai tanah bersangkutan terlebih dahulu (Antikowati et al., 2022). Namun manakala penerbitan Sertipikat-el oleh pejabat yang berwenang tersebut telah melewati masa 5 tahun dan dengan itikad baik pemegang sertipikat-el mendapatkan dan menguasai tanah tersebut secara nyata tidak ada sanggahan maupun gugatan dari pihak lain, maka sistem publikasi menjadi positif. Sehingga pada dasarnya sistem publikasi (pendaftaran tanah) negatif menurut PP 24/1997 yang berlaku untuk 5 tahun tersebut telah sesuai untuk pihak-pihak yang akan mengajukan keberatan atau gugatan atas terbitnya Sertipikat-el terhadap tanah tersebut (Atikah, 2022).

D. SIMPULAN

Pemegang hak terhadap tanah yang belum didaftar/tidak bersertipikat hanya memiliki hak keperdataannya saja sebagai pemegang hak utama untuk memperoleh status hak atas tanah melalui pendaftaran tanah tetapi tidak terhadap kepemilikan tanahnya, karena tanah tersebut belum ada hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah. Peralihan tanah yang belum mempunyai status hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT melainkan kewenangannya dilakukan dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang juga mempunyai wewenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dengan disertai syarat materiil yang merupakan syarat yang menentukan sah atau tidaknya pengalihan tanah tersebut dilakukan. Untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap peralihan tanah yang belum didaftar/tidak bersertipikat yang belum mempunyai status hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah untuk

pertama kali menurut UUPA yang dilakukan dengan beberapa rangkaian proses yang kemudian diakhiri dengan pemberian surat sebagai bukti kuat hak kepemilikan yang diakui oleh negara, yaitu berupa “Sertipikat”. Keberadaan sertipikat tanah sangat penting dalam pembuktian kepada pihak ketiga, apalagi jika penerbitan sertipikat tersebut telah lewat 5 tahun sebagaimana yang diatur dalam PP 24/1997. Sehingga bukti pemegang hak terhadap kepemilikan tanah berupa Sertipikat tersebut mempunyai kepastian hukum dari Negara.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Al-Himni, M., & M.S., E. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Jual Beli Dibawah Tangan Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Kubu Raya. *Notarius*, 15(1), 475–484. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46055>
- Amini, N., & Nasution, A. H. (2023). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Abdi Laksana : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4(2), 421–437. <https://doi.org/10.32493/al-jpkm.v4i2.30956>
- Amir, A. (2019). Pengalihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8(1), 51–65. <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v8i1.311>
- Antikowati, A., Rohmati, U., & Eskanugraha, A. P. (2022). Kekuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 2(2), 219–233. <https://doi.org/10.19184/jkk.v2i2.33970>
- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.29>
- Betlehn, A. (2020). *Tahap-Tahap Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*. PPHBI - Pusat Pengembangan Hukum & Bisnis Indonesia. <https://www.pphbi.com/?p=1663>
- Ekiawan, M. A., & Lesmana, T. (2023). Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi) Sale And Purchase Of Uncertified Land In The Perspective Of Indonesian Agrarian Law (Study In Palabuhanratu District, Sukabu. *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 4(3), 274–282. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367>
- Gulo, A. P. (2023). Hukum Politik Agraria Dalam Azas Hukum Agraria Di Indonesia. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(4), 12–16. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i04.835>
- Hanggono, W., Riyanto, F., & Sugiharto, R. (2022). Juridical Analysis of the Sale and Purchase of Uncertified Plots in the Conception of Legal Certainty. *Sultan Agung Notary Law Review*, 4(2), 409. <https://doi.org/10.30659/sanlar.4.2.409-432>
- Hartana, & Karuni, K. D. (2022). Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24

- Tahun 1997. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 307–315. <https://doi.org/10.23887/jpku.v11i3>
- Hasibuan, H. A. L., & Nst, A. H. (2023). Metode Penafsiran Hukum Sebagai Alat Mencari Keadilan Hakiki. *Jurnal Legisla*, 15(2), 136–145. <https://doi.org/10.58350/leg.v15i2.351>
- Heriani, F. N. (2024). *Begini Proses dan Alur Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik. Hukum Online.Com*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/simak-begini-proses-dan-alur-penerbitan-sertipikat-tanah-elektronik-lt66611af0bff0f/>
- Hosnah, A. U., Wijarnako, D. S., & Sibuea, H. P. (2021). *Karakteristik Ilmu Hukum Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Raja Grafindo persada.
- Krismantoro, D., Hutapea, M., & Joe, C. (2024). The Impact of the Implementation of Complete Systematic Land Registration on Legal Certainty in the Registration of Land Ownership Rights in Indonesia. *West Science Law and Human Rights*, 2(4), 320–331. <https://doi.org/10.58812/wslhr.v2i04.1241>
- Masriani, Y. (2024). Legal Protection for Buyers of Inherited Land Who Have Not Been Certified In Islamic Law. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1360. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i3.9524>
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198. <http://dx.doi.org/10.46839/ljih.v8i2.370>
- Nurjaman, M., Hakim, S., Setiawan, I., & Mochammad Sahid, M. (2024). Analysis of Buying, Selling, and Leasing Virtual Land in the Metaverse: A Perspective from Sharia Economic Law. *Ulul Albab: Jurnal Studi Dan Penelitian Hukum Islam*, 6(1), 12. <https://doi.org/10.30659/jua.v6i1.22782>
- Potonuo, F., Kasim, N. M., & Sarson, M. T. Z. (2024). Status Hukum Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Yang Sementara Disengketakan Oleh Ahli Waris dan Masyarakat Desa Tolitehuyu Kecamatan Monano Kabupaten Gorontalo Utara. *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora*, 1(2), 14–29. <https://doi.org/10.62383/progres.v1i2.134>
- Prasetya, F., & Mahfud, M. A. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Unissula*, 39(1), 78–89. <https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581>
- Pratama, I. (2019). Peran PPAT Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Adat di Bali. *Acta Comitas*, 4(2). <https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p11>
- Redhawati, D., & Faniyah, I. (2025). Registration of Transfer of Land Ownership Due to Inheritance in order to Ensure Legal Certainty. *Ekasakti Journal of Law and Justice*, 2(2), 177–186. <https://doi.org/10.60034/8786zs18>
- Sahati, & Djajaputra, G. (2023). Grondkaart Legality As Evidence Of Land Tenure Rights By PT. KAI According To Agrarian Law. *International Journal of Educational Review, Law And Social Sciences (IJERLAS)*, 3(5). <https://doi.org/10.54443/ijerlas.v3i5.998>
- Sinaga, N., Nurlinda, I., Yamin, M., & Zaidar, Z. (2024). Responsibility of Land Deed

- Officials: Implications of Legal Convergence on the Harmonization and Integration of Collateral Law and Telematics Law. *Proceedings of the 1st International Conference on Social Science (ICSS)*, 3(2), 418–425. <https://doi.org/10.59188/icss.v3i2.223>
- Siregar, W., & Adhim, N. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat. *Jurnal Notarius*, 17(2), 910–928. <https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.50635>
- Sulma, K., Jamaluddin, J., & Rahman, A. (2023). Keabsahan Tanda Tangan Elektronik dan Kekuatan Pembuktiannya dalam Hukum Acara Perdata. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 5(1). <https://doi.org/10.29103/jimfh.v5i3.7107>
- Sumiati, H., Andriansah, & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka : Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135–145. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>
- Suyanto, V., Tedjosaputro, L., Masriani, Y., & Noor, A. (2024). Ensuring Legal Certainty of Land Through Effective Registration Processes. *International Journal of Religion*, 5(11), 5572–5578. <https://doi.org/10.61707/m1t07447>
- Taher, M., & Djajaputra, G. (2024). Legal Review of Land Certificates Affected by Forest Areas in Indonesia. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 5(2), 1058–1066. <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i2.1106>
- Usman, T. (2020). Keabsahan Tanda Tangan Elektronik Pada Perjanjian Jual Beli Barang Dari Perspektif Hukum Perdata. *Indonesia Private Law Review*, 1(2), 87–98. <https://doi.org/10.25041/iplr.v1i2.2058>
- Velisia, M., & Tanawijaya, H. (2021). Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn.Tng). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 1582–1605. <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17117>
- Wahyudi, A., & Saleh, M. (2022). Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Penerbitan Sertipikat Hak Milik Ganda Atas Tanah. *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(2), 2593. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i2.6319>