



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490

E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

239-252

Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Keberadaannya (Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr)

Siti Zuliana^a

^a *Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: zuliana640@gmail.com*

Article	Abstract
<p>Keywords: Transfer of Rights; Land; Deed; Land Deed Official (PPAT).</p> <p>Kata Kunci: Peralihan Hak; Pertanahan; Akta; PPAT.</p> <p>Artikel History Received: Nov 22, 2024; Accepted: Des 04, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i2.2181</p>	<p><i>Land is one of the primary sources of livelihood and income for individuals and communities, making it a fundamental human need. One way to transfer land rights is through sale and purchase. With the enactment of Article 37 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, sale and purchase is one form of land rights transfer that must be conducted before a Land Deed Official (PPAT) and legalized through a deed. One case of land rights transfer is illustrated in Decision No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, where the buyer has held the Right to Build (HGB) certificate for years and controlled the property for years but was unable to use it as evidence to apply for land rights transfer registration at the National Land Agency. The research questions in this study are: 1) How is the transfer of land rights with an unknown owner's whereabouts handled in Case Decision No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr? 2) What is the legal basis for the judge's considerations in deciding Case Decision No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr? and 3) What is the legal force of the court's decision regarding the transfer of land rights with an unknown owner's whereabouts in the case of Decision No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr? This research uses a normative juridical approach with qualitative analysis. Based on the research results, it is concluded that the transfer of land rights with an unknown owner in Decision No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr faced obstacles because the defendant could not be found, making the name change process impossible. The plaintiff, who had controlled the land for over 20 years, filed a lawsuit to replace the sale and purchase deed that could not be made. The judge used Article 37 paragraph (2) of Government Regulation No. 24/1997 and Article 834 of the Civil Code as the legal basis, accepted the lawsuit, and provided legal certainty to the plaintiff. This legally binding court decision allows the plaintiff to proceed with the name change process without administrative obstacles while protecting their rights from third-party claims in accordance with the principles of justice and expediency.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling</p>

mendasar. Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah dengan peralihan jual beli. Dengan berlakunya Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan PPAT dan diaktakan secara sah. Salah satu kasus peralihan hak atas tanah adalah pada Putusan Putusan No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr dimana pihak pembeli telah memegang sertifikat HGB selama bertahun-tahun dan menguasai objek tersebut selama bertahun-tahun akan tetapi tidak dapat menjadi bukti untuk mengajukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya pada Kasus Putusan No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, 2) Bagaimana dasar hukum pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Putusan No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, dan 3) Bagaimana kekuatan hukum putusan pengadilan terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya pada kasus Putusan Putusan No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa Peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui pada Putusan Putusan No. 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr menghadapi hambatan karena tergugat tidak dapat ditemukan, sehingga proses balik nama tidak bisa dilakukan. Penggugat yang telah menguasai tanah selama lebih dari 20 tahun mengajukan gugatan untuk menggantikan akta jual beli yang tidak dapat dibuat. Hakim menggunakan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997 dan Pasal 834 KUHPdata sebagai kekuatan hukum, menerima gugatan, dan memberikan kepastian hukum kepada penggugat.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan masyarakat. Sejak zaman dahulu, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan lahan pertanian, tetapi juga sebagai sumber daya ekonomi dan sosial yang mendasar. Di Indonesia, tanah memiliki dimensi yang sangat luas, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mencakup bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.¹ Tanah menjadi kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan manusia. Tanah juga menjadi komoditas penting yang diinginkan oleh banyak pihak, baik untuk kepentingan pribadi maupun kolektif, yang menjadikan isu pertanahan sebagai salah satu masalah yang selalu relevan dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini memperkuat posisi negara dalam pengelolaan dan pengaturan tanah untuk kepentingan rakyat. Namun, dalam praktiknya, seringkali timbul berbagai permasalahan hukum terkait kepemilikan dan peralihan hak atas tanah.² Peraturan yang telah disusun dalam bentuk Undang-Undang maupun peraturan pemerintah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap

¹ Supriyadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

² Anisya Nur Styani, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah" (Universitas Islam Sultan Agung, 2020).

hak-hak masyarakat. Meski begitu, masalah sengketa tanah tetap sering terjadi, baik antarindividu maupun antara individu dengan pihak pemerintah.

Salah satu bentuk sengketa yang kerap terjadi di masyarakat adalah peralihan hak atas tanah yang tidak melalui prosedur hukum yang sah. Meskipun sudah ada aturan tegas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, masyarakat masih sering melakukan transaksi jual beli tanah secara tidak resmi, atau dikenal dengan istilah "jual beli di bawah tangan." Praktik semacam ini dilakukan hanya berdasarkan kepercayaan, tanpa adanya akta resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, banyak transaksi yang kemudian menimbulkan sengketa karena tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup, dan pembeli sering kali tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibelinya.

Peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli yang sah sebenarnya sudah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam aturan ini dinyatakan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta ini memiliki kekuatan hukum yang autentik dan menjadi dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, pada kenyataannya, banyak masyarakat yang tidak mematuhi ketentuan ini, sehingga mereka mengalami kesulitan ketika ingin mengesahkan kepemilikan tanah yang telah dibeli.³ Masalah ini diperparah dengan ketidaktahuan masyarakat mengenai pentingnya proses pendaftaran tanah, sehingga kerap kali terjadi permasalahan hukum yang seharusnya bisa dihindari.

Salah satu kasus yang menggambarkan permasalahan ini adalah kasus jual beli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr. Dalam kasus ini, pihak pembeli tanah, yaitu Muhofir, menghadapi kesulitan dalam melakukan balik nama sertifikat tanah yang telah dibelinya dari Edy Fajar Cahyono pada tahun 2002. Meskipun tanah tersebut telah dibayar lunas dan dikuasai oleh pembeli selama bertahun-tahun, namun pembeli tidak segera melakukan proses balik nama sertifikat karena ketidaktahuannya tentang prosedur yang harus diikuti. Ketika pada tahun 2022 Muhofir ingin mengurus balik nama tersebut, ternyata penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga proses pendaftaran tanah menjadi terhambat.

Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Ketidakhadiran penjual dalam proses pendaftaran tanah menjadi hambatan serius bagi pembeli untuk mendapatkan hak kepemilikan yang sah secara hukum. Hal ini menimbulkan pertanyaan besar mengenai kekuatan hukum dari transaksi jual beli yang dilakukan, terutama dalam kondisi di mana penjual tidak diketahui keberadaannya setelah transaksi berlangsung. Padahal, berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan barang (tanah) dan pembeli berjanji untuk membayar harga yang disepakati. Jual beli tanah melibatkan dua aspek hukum, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dalam konteks ini,

³ Dedy Mulyana et al., "Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum," *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1, no. 1 (2021): 106–18.

pelaksanaan jual beli harus diikuti dengan penyerahan tanah yang sah secara hukum, termasuk dalam hal ini adalah pembuatan akta oleh PPAT.

Putusan Pengadilan Negeri Ungaran dalam kasus ini sangat menarik untuk dikaji lebih lanjut, terutama terkait dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut. Pertanyaan yang muncul adalah bagaimana pengadilan melihat posisi hukum pembeli yang tidak dapat melakukan balik nama sertifikat karena penjual tidak diketahui keberadaannya, serta apakah pembeli masih memiliki kekuatan hukum untuk mempertahankan hak atas tanah yang telah dibelinya. Hal ini penting untuk dibahas karena menyangkut kepastian hukum bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, serta perlindungan hak-hak mereka yang sah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai bagaimana peralihan hak atas tanah dilakukan dalam kondisi di mana pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, seperti yang terjadi dalam kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr. Penelitian ini juga akan membahas dasar hukum yang digunakan oleh hakim dalam mengambil keputusan, serta bagaimana putusan tersebut berdampak pada kekuatan hukum peralihan hak atas tanah. Harapannya, penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang pentingnya prosedur hukum yang sah dalam peralihan hak atas tanah, serta memberikan sumbangan pemikiran untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya mengikuti prosedur hukum yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya relevan untuk kalangan akademisi dan praktisi hukum, tetapi juga bagi masyarakat luas yang sering kali masih terjebak dalam kebiasaan melakukan jual beli tanah tanpa prosedur resmi. Adanya peraturan yang ketat tentang pendaftaran tanah seharusnya menjadi jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Namun, ketidaktahuan atau kelalaian masyarakat dalam mengikuti prosedur yang ada membuat mereka rentan terhadap permasalahan hukum di kemudian hari. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat terbangun kesadaran akan pentingnya mematuhi aturan yang berlaku, demi terciptanya kepastian hukum yang berkeadilan bagi semua pihak.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada norma-norma hukum dan kaidah-kaidah yang berlaku, dengan menekankan pada studi pustaka atau data sekunder sebagai bahan utama analisis.⁴ Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai sumber hukum, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), doktrin hukum, asas-asas hukum, dan peraturan lain yang relevan untuk menjelaskan permasalahan dalam penelitian. Pendekatan ini bertujuan untuk mengumpulkan dan menganalisis teori serta literatur yang berkaitan erat dengan isu peralihan hak atas tanah, khususnya terkait dengan kasus peralihan hak yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya dalam Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr.

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari putusan pengadilan yang menjadi

⁴ Djulaeka dan Devi Rahayu, *Metode Penelitian Hukum* (Surabaya: Scopindo, 2019).

fokus utama penelitian, sementara bahan hukum sekunder meliputi peraturan perundang-undangan, hasil penelitian, dan literatur yang relevan. Bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan jurnal digunakan untuk mendukung pemahaman yang lebih mendalam. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis menggunakan metode normatif kualitatif, dengan langkah-langkah pengelompokan dan pengolahan data sebelum dilakukan analisis. Data kemudian disajikan secara deskriptif dalam bentuk uraian kalimat yang mengaitkan fakta hukum dengan aspek legalnya, serta dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan yang akurat dan dapat dipresentasikan secara deduktif.⁵

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya Pada Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr

Peralihan hak atas tanah adalah konsep hukum yang diatur dengan jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam hukum agraria Indonesia, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, warisan, dan lainnya. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah.⁶ Mekanisme peralihan ini harus dilakukan sesuai ketentuan hukum agar memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang terkait.

Proses peralihan hak atas tanah harus disertai dokumen otentik yang dihasilkan dari perbuatan hukum yang sah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah harus disertai akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷ Tanpa adanya akta ini, peralihan hak tidak akan diakui secara hukum. Mekanisme ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin bahwa peralihan hak tersebut dilakukan dengan dasar yang sah.

Namun, masalah muncul ketika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, seperti yang sering terjadi dalam kasus tanah terlantar. Ketidakjelasan status pemilik tanah mempersulit peralihan hak dan menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari. Pasal 19 UUPA mengatur tentang kewajiban pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan kepastian hukum. Tanah yang tidak terdaftar atau tidak memiliki sertifikat yang sah, apalagi jika pemiliknya tidak diketahui, menghadapi kendala besar dalam peralihan haknya.⁸

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017).

⁶ Boedi Harso, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007).

⁷ Wiharjo dan Johan Erwin Isharyanto, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap," *Notary Law Research* 3, no. 2 (2022): 55–68, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.56444/nlr.v3i2.3408>.

⁸ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–52.

Dalam beberapa kasus, ketika pemilik tanah tidak diketahui, peralihan hak dapat dilakukan melalui mekanisme pengadilan. Pasal 834 KUHPerdara mengatur tentang proses hukum untuk menentukan ahli waris atau pihak yang berhak atas tanah tersebut. Penggugat dalam kasus ini dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum mengenai status tanah. Jika tidak ada pihak yang dapat membuktikan hak kepemilikan, maka tanah tersebut bisa dianggap sebagai tanah yang tidak memiliki pemilik sah.

Dalam hal tanah yang pemiliknya tidak diketahui, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jika selama lima tahun setelah terbitnya sertifikat tanah tidak ada gugatan yang diajukan, maka tanah tersebut dianggap memiliki kepastian hukum yang tidak dapat diganggu gugat, kecuali ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya. Dalam konteks ini, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan klaim melalui pengadilan. Apabila tidak ada gugatan dalam jangka waktu tertentu, tanah tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain yang dianggap sah.

Dalam kasus tanah yang terlantar, Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2010 memberikan panduan tentang tata cara penertiban tanah yang tidak digunakan sesuai peruntukannya. Tanah yang tidak dimanfaatkan dengan baik dan pemiliknya tidak diketahui dapat ditertibkan dan dialihkan kepada pihak yang lebih berhak. Tanah terlantar yang tidak dimanfaatkan dengan baik dianggap sebagai tanah yang dapat dikuasai oleh negara untuk kemudian diberikan kepada pihak lain.

Pengumuman publik juga dapat digunakan untuk mencari pemilik tanah yang tidak diketahui. Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jika pemilik tanah tidak diketahui atau tidak ditemukan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pengumuman resmi melalui media massa. Jika dalam waktu yang ditentukan tidak ada klaim dari pemilik yang sah, proses peralihan hak dapat dilanjutkan sesuai ketentuan yang berlaku, termasuk dengan persetujuan dari pemerintah atau pengadilan.⁹

Pada kasus Putusan Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr, permasalahan peralihan hak atas tanah muncul karena pemilik awal tanah tidak dapat ditemukan. Penggugat, Muhofir, membeli tanah seluas 60 meter persegi di Kabupaten Semarang dari Tergugat, Edy Fajar Cahyono, pada tahun 2002. Meskipun transaksi jual beli telah selesai dengan pembayaran tunai, Penggugat tidak segera mengurus balik nama sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 163 tetap atas nama Tergugat, meskipun Penggugat telah menguasai tanah tersebut selama lebih dari dua puluh tahun.

Pada tahun 2022, ketika Penggugat mencoba mengurus balik nama, BPN menolak dengan alasan tidak adanya akta jual beli yang disyaratkan dalam Pasal 37 PP Nomor

⁹ Edi Rohaedi, Isep H. Insan, dan Nadia Zumaro, "Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Palar / Pakuan Law Review* 5, no. 2 (2019): 198–220, <https://doi.org/10.33751/.v5i2.1192>.

24 Tahun 1997. Akta jual beli ini harus dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Kendala utama muncul karena Tergugat, Edy Fajar Cahyono, tidak dapat ditemukan. Meskipun Penggugat sudah berupaya mencari keberadaan Tergugat, termasuk mendatangi alamat terakhir dan menghubungi perangkat desa setempat, semua upaya tersebut tidak berhasil.

Ketidakhadiran Tergugat mengakibatkan kebuntuan hukum bagi Penggugat. Penggugat yang telah menguasai tanah secara *de facto* merasa berhak atas tanah tersebut secara hukum. Namun, tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, Penggugat tidak dapat menyelesaikan proses peralihan hak secara formal. Oleh karena itu, Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ungaran untuk mendapatkan pengesahan hukum atas peralihan hak tanah, meskipun tanpa akta jual beli.

Dalam gugatannya, Penggugat mengajukan bukti bahwa transaksi jual beli telah dilakukan, termasuk surat keterangan dari Koperasi Karyawan Apac Inti Pelita Sejahtera yang menyatakan bahwa tanah tersebut telah dibeli dan dilunasi oleh Penggugat. Selain itu, Penggugat juga menunjukkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut selama bertahun-tahun. Bukti-bukti ini menjadi dasar bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama sertifikat tanah di pengadilan, meskipun proses formal melalui PPAT tidak bisa dilakukan.

Pengadilan Negeri Ungaran memutuskan bahwa Muhofir, selaku Penggugat, sah secara hukum sebagai pemilik tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) No. 163, meskipun tidak memiliki akta jual beli resmi dari transaksi dengan Edy Fajar Cahyono (Tergugat) pada tahun 2002. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa meskipun syarat formal berupa akta jual beli tidak terpenuhi, bukti kepemilikan fisik tanah dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara konsisten oleh Penggugat selama lebih dari dua puluh tahun menunjukkan adanya penguasaan dan pemanfaatan tanah secara *de facto*. Ini sejalan dengan asas-asas hukum pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya asas kepastian hukum.

Dalam putusannya, pengadilan merujuk pada ketentuan Pasal 19 UUPA yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah.¹⁰ Hakim menilai bahwa meskipun tidak ada dokumen formal dalam bentuk akta, tindakan nyata Penggugat dalam menguasai tanah serta niat baiknya (itikad baik) untuk melaksanakan kewajiban pajak dapat menjadi dasar pengakuan hukum. Dalam hal ini, Penggugat dianggap telah memenuhi unsur substantif peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 23 UUPA yang mengatur mengenai pengakuan atas hak tanah.

¹⁰ Ahmad Suhail, Farida Patitingi, dan Sri Susyanti Nur, "Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya," *Alauddin Law Development Journal* 5, no. 3 (2023): 512–23, <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/aldev.v5i3.37076>.

Selain itu, pengadilan juga mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat selama proses peradilan. Berdasarkan Pasal 126 HIR, jika tergugat tidak dapat dihadirkan di pengadilan dan telah dilakukan pemanggilan yang layak, maka pengadilan berhak memutuskan perkara secara verstek. Dalam kasus ini, meskipun Tergugat tidak hadir, pengadilan menilai bahwa upaya Penggugat untuk mencari dan memanggil Tergugat sudah cukup, sehingga perkara dapat diputus tanpa kehadiran pihak lawan.

Selanjutnya, Pengadilan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang untuk melakukan balik nama sertifikat HGB No. 163 atas nama Penggugat. Putusan pengadilan ini menjadi dasar hukum bagi pengajuan sertifikat baru dan diperlakukan setara dengan akta jual beli resmi yang biasanya disyaratkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, BPN berkewajiban melaksanakan putusan pengadilan sebagai bentuk kepastian hukum bagi Penggugat sesuai dengan prinsip perlindungan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Pengadilan juga menekankan bahwa putusan ini tidak berarti mengesampingkan pentingnya prosedur formal dalam peralihan hak tanah, seperti akta jual beli. Namun, dalam kondisi luar biasa seperti kasus ini, di mana Tergugat tidak dapat dihadirkan, bukti penguasaan fisik dan niat baik Penggugat menjadi dasar yang cukup untuk mengesahkan peralihan hak tanah tersebut. Dengan putusan tersebut, Penggugat telah memiliki dasar hukum yang kuat untuk menyelesaikan administrasi pertanahan dan memperoleh sertifikat resmi atas tanah yang dikuasainya.

2. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr

Peralihan hak atas tanah dalam perkara Nomor 124/Pdt.G/2023/PN.Unr menghadapi tantangan signifikan akibat ketidakhadiran tergugat, Edy Fajar Cahyono. Tergugat adalah pemilik sah tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), namun proses formal balik nama tidak dapat dilakukan karena ia tidak hadir untuk menandatangani akta jual beli. Dalam hukum perdata Indonesia, kepastian hukum dan pemenuhan persyaratan formal sangat penting dalam proses peralihan hak.

Majelis hakim mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. UUPA mengatur prinsip-prinsip dasar pertanahan, termasuk pendaftaran tanah. Dalam hal ini, penggugat berusaha melanjutkan proses peralihan hak meskipun tidak dapat memenuhi syarat formal berupa akta jual beli.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan bahwa peralihan hak harus dibuktikan dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, ketidakhadiran tergugat menghalangi penggugat memenuhi persyaratan ini secara administratif, sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak permohonan balik nama. Untuk mengatasi masalah ini, penggugat menggugat ke pengadilan dengan harapan mendapatkan putusan hukum sebagai pengganti akta jual beli.

Pengadilan memiliki peran penting dalam mengatasi kendala formalitas melalui Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang memberikan wewenang kepada pengadilan untuk mengesahkan peralihan hak jika akta PPAT tidak dapat dibuat. Selain itu, Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) memungkinkan penggugat meminta pengesahan transaksi jual beli meskipun syarat formal tidak dipenuhi.¹¹

Majelis hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan penggugat, termasuk penguasaan tanah selama lebih dari 20 tahun dan bukti pembayaran. Pasal 163 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) mengharuskan pihak yang mengklaim hak untuk membuktikan klaim tersebut. Penggugat berhasil menunjukkan bahwa transaksi jual beli telah terjadi melalui berbagai bukti, termasuk surat keterangan dan kesaksian.

Pengadilan juga mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016, yang memberikan panduan penyelesaian sengketa tanah. Berdasarkan peraturan ini, hakim dapat memutuskan bahwa putusan pengadilan dapat menggantikan akta jual beli yang seharusnya dibuat oleh PPAT.¹² Dalam perkara ini, pengadilan memutuskan untuk menggantikan formalitas yang tidak terpenuhi dengan putusan yang sah. Yurisprudensi Mahkamah Agung, seperti Nomor 1735 K/Sip/1976, menunjukkan bahwa ketidakhadiran tergugat dapat menjadi bukti yang cukup untuk melanjutkan proses. Meskipun tergugat tidak hadir, bukti-bukti yang diajukan penggugat dianggap cukup untuk membuktikan bahwa transaksi jual beli telah terjadi.

Dalam proses ini, hakim juga memperhatikan Pasal 174 HIR, yang mengatur tentang pengakuan dalam persidangan. Pengakuan tersirat dari ketidakhadiran tergugat dan bukti-bukti pembayaran yang diajukan penggugat dianggap cukup untuk memberikan kepastian hukum. Dalam pertimbangannya, hakim mengedepankan keadilan dan kemanfaatan, mengingat penggugat telah beritikad baik dan menguasai tanah tanpa sengketa selama lebih dari 20 tahun. Putusan hakim didasarkan pada fakta dan bukti yang jelas, serta itikad baik penggugat, sehingga keputusan tersebut dapat memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan.

Dengan mempertimbangkan semua aspek dan bukti yang ada, majelis hakim akhirnya memutuskan untuk mengesahkan peralihan hak atas tanah, sehingga penggugat dapat melanjutkan proses balik nama sertifikat tanah di BPN. Keputusan ini menjadi langkah penting untuk memastikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

3. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya Pada Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr

¹¹ Kusuma et al., "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2021): 213–17, <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>.

¹² Nurlaili Azizah Rahmadhani dan Edy Wahjuningati, "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidoserma Kota Surabaya," *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)* 13, no. 1 (2024): 55–69.

Peralihan hak atas tanah diatur secara ketat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua peraturan ini menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah melalui mekanisme dan prosedur yang harus dipenuhi dalam setiap peralihan hak, termasuk dalam kasus No. 124/Pdt.G/2023/PN.Unr, di mana tergugat tidak diketahui keberadaannya.

Dalam kasus ini, tanah yang disengketakan memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 163 atas nama tergugat, membuktikan kepemilikan yang sah sesuai Pasal 19 UUPA yang menyatakan: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."¹³ Namun, penggugat menghadapi kendala dalam proses balik nama karena tergugat tidak dapat ditemukan untuk memenuhi persyaratan formal pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT."

Pengadilan, dalam putusannya, memanfaatkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997 yang menyatakan: "Dalam hal seperti dimaksud pada ayat (1) salah satu pihak tidak hadir atau tidak mau menandatangani akta tersebut, maka peralihan hak dapat dilaksanakan melalui penetapan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap."¹⁴ Putusan ini menjadi dasar hukum bagi penggugat untuk melanjutkan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya," mengakui putusan pengadilan sebagai pengganti akta otentik, dan Pasal 1917 KUHPerdata yang menyatakan: "Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang diputuskannya," menegaskan kekuatan pembuktian putusan tersebut, memberikan kepastian hukum bagi penggugat sebagai pemilik baru.¹⁵

Pengadilan juga mempertimbangkan itikad baik penggugat yang telah memenuhi kewajiban finansial dan menguasai tanah selama lebih dari dua dekade, sesuai dengan

¹³ Wiharjo dan Isharyanto, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap."

¹⁴ Rahma Oktavia dan Sri Subekti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perkara Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/PDT/2021)," *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (2023): 100-113.

¹⁵ Yosandhi Raka Pradhipta, "Tanggung Jawab Notaris dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009)," *Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta*, no. 49 (2017): 16.

Pasal 1977 KUHPerdota yang menyatakan: "Pemilik yang baru beroleh hak milik karena suatu perbuatan hukum, hanya berhak atas barang itu, selama ia beritikad baik, terhadap segala hak yang diperoleh pihak ketiga atas barang itu sebelum ia mendaftarkan haknya itu, akan tetapi ia mendapat hak itu dengan cuma-cuma, maka ia berhak atas barang itu, selama ia beritikad baik terhadap segala hak yang diperoleh pihak ketiga atas barang itu, baik sebelum maupun sesudah ia mendaftarkan haknya." Perkara ini juga melibatkan peralihan hak guna bangunan (HGB) sesuai Pasal 41 UUPA yang menyatakan: "Hak guna bangunan atas tanah Negara yang tersebut dalam Pasal 33 dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain."¹⁶ Putusan pengadilan mengakui validitas peralihan hak, meskipun terhambat oleh ketidakhadiran tergugat.

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 yang menyatakan: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah hak yang bersangkutan," menegaskan bahwa sertifikat memberikan kepastian hukum dan perlindungan dari gugatan. Putusan pengadilan menjadi dasar bagi penggugat untuk mengajukan balik nama sertifikat, menjadikannya pemilik sah yang dilindungi hukum. Pengadilan juga mempertimbangkan prinsip keadilan substantif, mengakui peralihan hak berdasarkan bukti dan itikad baik penggugat, meskipun syarat formal tidak terpenuhi.

Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan panduan bagi pengadilan dalam menyelesaikan sengketa tanah, termasuk penggunaan putusan pengadilan sebagai pengganti syarat formal. Putusan hakim dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum mengikat, didasarkan pada prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan, memberikan solusi ketika tergugat tidak diketahui.

Putusan ini mengikat semua pihak terkait, termasuk pihak ketiga, sesuai Pasal 1917 KUHPerdota. Asas keadilan ditegakkan dengan mempertimbangkan itikad baik penggugat. Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan, dan putusan pengadilan memungkinkan perubahan nama pada sertifikat, memberikan status legal kepada penggugat. Kepastian hukum ini juga melindungi kepentingan umum dengan mencegah konflik.

Putusan memberikan perlindungan hukum dan hak pengelolaan tanah bagi penggugat. Prinsip kepastian hukum dalam hukum perdata menjamin pengakuan hak milik penggugat. Pengadilan juga mempertimbangkan asas keadilan dan kemanfaatan, memberikan keadilan bagi penggugat dan memastikan kepastian hukum.

¹⁶ Devani Alita Prahastiwi, Ngadino, dan Mujiono Hafidh Prasetyo, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Tegal," *Notarius* 13, no. 1 (2020): 327–35, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.30392>.

Putusan ini memberikan jaminan administratif bagi penggugat untuk menyelesaikan proses balik nama tanpa hambatan. Kekuatan hukum putusan memberikan perlindungan jangka panjang bagi penggugat untuk memanfaatkan tanah tersebut. Kepentingan umum juga dipertimbangkan untuk mencegah konflik dan memberikan kepastian hukum yang lebih luas.

Putusan ini mengatur ulang status kepemilikan tanah secara formal dan legal, memberikan validitas yang dibutuhkan penggugat. Perlindungan administratif penuh juga diberikan, memastikan penggugat dapat melaksanakan hak-haknya tanpa gangguan. Stabilitas hukum dijamin setelah sertifikat tanah dibalik nama, melindungi penggugat dari sengketa di masa depan. Pengadilan berperan penting dalam memberikan kepastian hukum ketika formalitas administratif tidak dapat dipenuhi, memberikan solusi hukum yang sah dan melindungi hak-hak pihak yang beritikad baik.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaan pemiliknya, seperti yang terjadi pada kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, menunjukkan kompleksitas dan tantangan dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Meskipun peralihan hak tanah diatur secara ketat dalam UUPA dan memerlukan dokumen resmi, dalam kasus ini, pengadilan mengakui kepemilikan tanah oleh Penggugat meskipun tanpa akta jual beli yang sah. Putusan tersebut didasarkan pada bukti penguasaan fisik tanah dan pembayaran pajak yang konsisten selama lebih dari dua dekade, serta ketidakhadiran Tergugat dalam proses peradilan. Hal ini menegaskan bahwa dalam situasi di mana pemilik tidak dapat ditemukan, pendekatan hukum yang fleksibel dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memiliki itikad baik, sekaligus menyoroti pentingnya pendaftaran tanah untuk melindungi hak pemilik.
- b. Dasar hukum pertimbangan hakim dalam memutuskan Perkara Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr menunjukkan bahwa majelis hakim berfokus pada keadilan dan kepastian hukum meskipun menghadapi tantangan ketidakhadiran tergugat, Edy Fajar Cahyono. Mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hakim memanfaatkan ketentuan yang memperbolehkan pengesahan peralihan hak tanpa akta jual beli resmi jika ada bukti yang memadai. Penggugat berhasil menunjukkan bukti penguasaan tanah selama lebih dari 20 tahun dan pembayaran yang konsisten, yang mendukung klaim bahwa transaksi jual beli telah terjadi. Dalam putusannya, hakim mempertimbangkan bukti-bukti tersebut serta ketidakhadiran tergugat sebagai pengakuan tersirat, sehingga memutuskan untuk mengesahkan peralihan hak tanah demi memberikan perlindungan hukum kepada penggugat yang beritikad baik. Keputusan ini mencerminkan upaya hukum untuk menjaga kepastian dan keadilan dalam peralihan hak atas tanah, meskipun prosedur formal tidak sepenuhnya dipenuhi.
- c. Kekuatan hukum putusan pengadilan terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya, seperti dalam kasus Putusan Nomor:

124/Pdt.G/2023/Pn.Unr, menunjukkan bahwa meskipun prosedur formal tidak sepenuhnya dipenuhi akibat ketidakhadiran tergugat, pengadilan dapat memberikan solusi yang memberikan kepastian hukum bagi penggugat. Dengan mengacu pada UUPA dan PP No. 24/1997, hakim menggunakan ketentuan yang memungkinkan peralihan hak melalui penetapan pengadilan, sehingga putusan ini dapat berfungsi sebagai pengganti akta otentik. Putusan ini mengakui validitas peralihan hak meskipun tanpa kehadiran tergugat, dengan mempertimbangkan bukti penguasaan tanah yang telah dilakukan penggugat selama lebih dari 20 tahun dan itikad baik yang ditunjukkan. Dengan demikian, keputusan ini memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepemilikan yang sah, mendukung kepentingan umum dengan mencegah potensi konflik dan memastikan stabilitas hukum di masa mendatang. Kekuatan hukum putusan ini tidak hanya mengatur ulang status kepemilikan tanah, tetapi juga menjamin pengakuan hak penggugat untuk memanfaatkan tanah secara legal.

2. Saran

- a. Masyarakat perlu meningkatkan kesadaran akan pentingnya mengikuti prosedur legal dalam transaksi tanah, termasuk memastikan semua dokumen dan akta yang diperlukan telah dibuat secara sah. Ketelitian dalam memahami hak dan kewajiban terkait kepemilikan dan peralihan hak atas tanah dapat menghindari konflik atau sengketa di masa depan. Selain itu, masyarakat disarankan untuk selalu berkoordinasi dengan lembaga yang berwenang untuk memastikan status tanah yang akan dibeli atau dialihkan.
- b. Notaris dan PPAT perlu meningkatkan keakuratan dan ketelitian dalam menjalankan tugasnya, khususnya dalam memastikan kelengkapan dokumen dan identifikasi yang benar dari para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Pembuatan akta otentik harus dilakukan dengan memperhatikan setiap persyaratan hukum yang berlaku untuk menjaga keabsahan peralihan hak dan memastikan hak-hak para pihak terlindungi secara hukum.
- c. Hakim diharapkan terus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam memutuskan perkara yang melibatkan peralihan hak atas tanah. Selain itu, hakim perlu mempertimbangkan berbagai aspek sosial dan kepentingan umum dalam setiap putusan agar tercapai keseimbangan antara kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Djulaeka, dan Devi Rahayu. *Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo, 2019.
- Harso, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2021): 213–17. <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>.
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–52.
- Mulyana, Dedy, Rika Kurniasari Abdughani, Dosen Fakultas, Hukum Universitas, dan Batal

- Demi Hukum. “Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum.” *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora* 1, no. 1 (2021): 106–18.
- Oktavia, Rahma, dan Sri Subekti. “Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perkara Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 175 K/PDT/2021).” *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (2023): 100-113.
- Pradhipta, Yosandhi Raka. “Tanggung Jawab Notaris dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49.PK/PDT/2009 tanggal 16 september 2009).” *Jurnal Universitas Sebelas Maret Surakarta*, no. 49 (2017): 16.
- Prahastiwi, Devani Alita, Ngadino, dan Mujiono Hafidh Prasetyo. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Tegal.” *Notarius* 13, no. 1 (2020): 327–35. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.30392>.
- Rahmadhani, Nurlaili Azizah, dan Edy Wahjuningati. “Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Jual Beli di Bawah Tangan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1194 di Kelurahan Sidosermo Kota Surabaya.” *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)* 13, no. 1 (2024): 55–69.
- Rohaedi, Edi, Isep H. Insan, dan Nadia Zumaro. “Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.” *Palar | Pakuan Law Review* 5, no. 2 (2019): 198–220. <https://doi.org/10.33751/v5i2.1192>.
- Styani, Anisya Nur. “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah.” Universitas Islam Sultan Agung, 2020.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Suhail, Ahmad, Farida Patitingi, dan Sri Susyanti Nur. “Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya.” *Alauddin Law Development Journal* 5, no. 3 (2023): 512–23. <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/aldev.v5i3.37076>.
- Supriyadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Wiharjo, dan Johan Erwin Isharyanto. “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap.” *Notary Law Research* 3, no. 2 (2022): 55–68. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.56444/nlr.v3i2.3408>.