

Strategi Notaris dalam Menangani Hukum Pertanahan di Desa Sukacai

Herlina¹, Muhamad Fajri²

^{1,2}Universitas Pamulang

E-mail: dosen03436@unpam.ac.id

Article History:

Received: Agustus 27, 2026

Revised: September 04, 2026

Accepted: September 09, 2026

Kata Kunci: Notaris, Hukum Pertanahan, Strategi Hukum, Desa Sukacai, Pengabdian Kepada Masyarakat.

Abstrak. Persoalan pertanahan di wilayah pedesaan, khususnya di Desa Sukacai, masih diwarnai berbagai permasalahan seperti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, sengketa waris, tumpang tindih batas kepemilikan, serta minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan yang sah. Kondisi ini menempatkan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada posisi strategis sebagai pihak yang berwenang memberikan kepastian hukum atas peralihan dan legalisasi hak atas tanah. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat dan perangkat Desa Sukacai mengenai strategi notaris dalam menangani persoalan hukum pertanahan, sekaligus mendorong upaya pencegahan sengketa melalui pendampingan hukum yang preventif. Metode pelaksanaan dilakukan melalui pendekatan participatory action, meliputi sosialisasi hukum, focus group discussion (FGD), konsultasi langsung, serta pendampingan simulasi proses administrasi pertanahan bersama notaris/PPAT. Hasil kegiatan menunjukkan bahwa strategi notaris yang meliputi edukasi hukum, pendampingan sertifikasi tanah, dan mediasi sengketa waris maupun batas tanah, terbukti efektif dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat serta mengurangi potensi konflik pertanahan di tingkat desa. Kegiatan ini juga mengonfirmasi pentingnya sinergi antara notaris, pemerintah desa, dan program legalisasi aset nasional seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan yang berkelanjutan. Kesimpulan kegiatan merekomendasikan penguatan literasi hukum masyarakat secara berkala dan peningkatan aksesibilitas layanan notaris di wilayah pedesaan.

PENDAHULUAN

Desa Sukacai, sebagaimana banyak desa lain di Indonesia, masih menghadapi persoalan pertanahan yang kompleks: status kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, hingga sengketa waris dan batas kepemilikan yang berlarut-larut. Kondisi ini bukan fenomena yang berdiri sendiri, melainkan mencerminkan pola umum yang ditemukan di berbagai wilayah pedesaan Indonesia. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan peralihan hak atas tanah banyak disebabkan oleh minimnya sosialisasi, rendahnya tingkat pendidikan, keterbatasan informasi, dan ketidakpercayaan terhadap instansi terkait¹. Kondisi serupa juga tercermin dari lambannya respons masyarakat terhadap program

¹ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, & Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria* 7, no. 1 (2024): 68–85.

pendaftaran tanah yang sesungguhnya telah difasilitasi pemerintah dengan biaya yang relatif terjangkau, yang antara lain dipengaruhi oleh faktor sosial dan ekonomi masyarakat setempat².

Pemerintah sesungguhnya telah berupaya mengatasi persoalan ini melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Program tersebut dirancang untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah secara serentak di tingkat desa/kelurahan guna memberikan kepastian hukum dan mencegah konflik pertanahan. Namun demikian, keberhasilan program semacam ini di tingkat akar rumput sangat bergantung pada sejauh mana masyarakat memahami prosedur, manfaat, dan risiko hukum yang melekat pada status tanah yang mereka kuasai, serta pada peran aktif lembaga yang berwenang membuat akta sebagai dasar legalisasi transaksi³.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menempati posisi yang sangat strategis. Notaris berwenang membuat akta autentik yang menjadi dasar perjanjian, sedangkan PPAT berwenang membuat akta yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah, dan dalam praktiknya kedua jabatan tersebut kerap dirangkap oleh orang yang sama⁴. Persoalan menjadi lebih pelik karena terdapat konflik norma antara Undang-Undang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan luas kepada notaris untuk membuat akta otentik, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang secara tegas membatasi kewenangan pembuatan akta peralihan hak hanya kepada PPAT⁵. Tanpa kejelasan kapasitas ini, akta yang dibuat berpotensi ditolak oleh kantor pertanahan karena dianggap tidak memenuhi syarat formal sebagai akta otentik pertanahan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan kerugian hukum bagi masyarakat.

Sejumlah kajian terbaru menegaskan bahwa peran preventif notaris dan PPAT mulai dari pemeriksaan dokumen, verifikasi identitas para pihak, hingga penyesuaian dengan data pertanahan yang tersedia merupakan kunci utama pencegahan sengketa pertanahan yang bersumber dari transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Padahal, transaksi tanah di wilayah pedesaan umumnya masih dilakukan secara informal tanpa melibatkan notaris/PPAT, sehingga rawan menimbulkan ketidaksesuaian administrasi dan tidak sahnya transaksi. Keterlibatan notaris dan PPAT sejak tahap awal transaksi bukan hanya menjamin kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga menjaga integritas sistem pertanahan secara keseluruhan. Perkembangan teknologi berupa sistem pendaftaran tanah elektronik pun menuntut notaris dan PPAT untuk terus memperbarui pengetahuan dan keterampilan mereka agar dapat memberikan layanan yang optimal serta menghindari kesalahan administratif yang berujung pada masalah hukum di kemudian hari.

Berdasarkan hasil observasi awal di Desa Sukacai, teridentifikasi sejumlah permasalahan mendasar yang dihadapi mitra kegiatan pengabdian, yaitu: (1) rendahnya literasi hukum masyarakat terkait prosedur peralihan dan pendaftaran hak atas tanah (2) minimnya pemahaman mengenai perbedaan kewenangan notaris dan PPAT serta fungsi masing-masing dalam transaksi pertanahan (3) masih lazimnya praktik jual beli tanah di bawah tangan tanpa akta autentik, baik karena faktor kebiasaan turun-temurun maupun anggapan bahwa proses melalui notaris/PPAT memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit; dan (4) keterbatasan akses masyarakat desa terhadap jasa notaris/PPAT, baik karena faktor jarak ke kantor notaris/PPAT

² Wahyu Adi Kurniawan, Sri Setiowati, & Titik Supriyanti, "Ekspektasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Faktor Sosial dan Ekonomi Masyarakat," *Tunas Agraria* 1, no. 1 (2018): 1–19.

³ Benny Gabriel Sinaga, Pristika Handayani, & Alwan Hadiyanto, "Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan," *Jurnal USM Law Review* 9, no. 2 (2026): 934–955.

⁴ Rifky Astriansyah & Habieb Ahmad Al Musyaddady, "Peran Notaris dan PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah," *MLIJo: Maliki Law and Islamic Journal* 1, no. 1 (2026): 35–45.

⁵ I Gusti Ayu Manik Silvia Dewi, "Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta Otentik Peralihan Hak atas Tanah Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia," *Jurnal Aktual Justice* 10, no. 1 (2025): 30–40.

terdekat, keterbatasan biaya, maupun ketidaktahuan prosedur dan dokumen yang harus dipersiapkan. Kombinasi dari faktor-faktor tersebut menjadikan Desa Sukacai rentan terhadap potensi sengketa pertanahan di masa mendatang, baik berupa sengketa waris antar ahli waris, tumpang tindih batas kepemilikan, maupun gugatan pihak ketiga atas objek tanah yang tidak jelas status hukumnya, apabila tidak segera diintervensi melalui edukasi dan pendampingan hukum yang tepat sasaran.

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk: (1) meningkatkan pemahaman masyarakat dan perangkat Desa Sukacai mengenai strategi notaris dalam menangani persoalan hukum pertanahan (2) memberikan edukasi mengenai prosedur, syarat, dan pentingnya legalisasi transaksi tanah melalui akta autentik yang dibuat oleh notaris maupun PPAT (3) mendorong terbangunnya kesadaran hukum kolektif sebagai langkah preventif untuk mengurangi potensi sengketa pertanahan di tingkat desa (4) menjembatani komunikasi antara masyarakat, perangkat desa, dan notaris/PPAT setempat agar layanan hukum pertanahan lebih mudah diakses oleh warga. Kegiatan ini diharapkan memberi manfaat langsung bagi masyarakat dan perangkat Desa Sukacai berupa peningkatan pemahaman hukum pertanahan yang aplikatif dan berkurangnya potensi sengketa di kemudian hari bagi notaris/PPAT, kegiatan ini menjadi sarana pemetaan kebutuhan layanan hukum pertanahan di wilayah pedesaan sekaligus penguatan peran preventif profesi serta bagi kalangan akademisi, kegiatan ini menjadi kontribusi keilmuan dalam pengembangan strategi diseminasi hukum pertanahan berbasis komunitas yang dapat direplikasi pada desa-desa lain dengan karakteristik serupa.

Kerangka hukum yang melandasi persoalan pertanahan di Indonesia bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewenangan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, sedangkan kewenangan PPAT diatur tersendiri melalui peraturan pemerintah dan peraturan menteri terkait pendaftaran tanah, sehingga dalam praktiknya kerap muncul irisan kewenangan antara kedua jabatan tersebut. Adapun percepatan pendaftaran tanah di tingkat desa/kelurahan secara serentak diatur melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang menjadi salah satu instrumen kebijakan utama dalam mendorong percepatan sertifikasi tanah masyarakat, termasuk di wilayah-wilayah seperti Desa Sukacai.

METODE PENELITIAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini menggunakan pendekatan participatory action research (penelitian tindakan partisipatif) yang dipadukan dengan metode deskriptif kualitatif. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan hukum pertanahan yang dihadapi mitra bersifat kontekstual dan memerlukan keterlibatan aktif masyarakat, perangkat desa, dan notaris/PPAT dalam merumuskan solusi yang aplikatif, bukan sekadar penyampaian materi hukum secara searah. Melalui pendekatan ini, masyarakat Desa Sukacai diposisikan sebagai subjek yang turut merumuskan kebutuhan dan mengevaluasi keberhasilan kegiatan, sementara tim pelaksana berperan sebagai fasilitator sekaligus penghubung dengan notaris/PPAT setempat.

Kegiatan dilaksanakan di Desa Sukacai, dengan melibatkan kantor desa sebagai lokasi utama sosialisasi dan konsultasi. Pelaksanaan kegiatan dirancang dalam tiga tahapan waktu, yaitu tahap persiapan, tahap pelaksanaan inti (sosialisasi dan pendampingan), serta tahap evaluasi dan penyusunan laporan, yang secara keseluruhan berlangsung dalam rentang waktu yang disesuaikan dengan kalender kegiatan Tri Dharma Perguruan Tinggi tim pelaksana.

Sasaran kegiatan meliputi tiga kelompok utama, yaitu: (1) perangkat Desa Sukacai, termasuk kepala desa dan aparat yang menangani administrasi pertanahan tingkat desa (2) tokoh masyarakat dan tokoh adat setempat yang memiliki pengaruh dalam penyelesaian sengketa tanah secara kekeluargaan (3) warga pemilik tanah dengan berbagai status kepemilikan, baik yang sudah bersertifikat, masih berstatus girik/letter C, maupun tanah warisan yang belum dibagi secara hukum. Pelaksanaan kegiatan dibagi ke dalam tiga tahap. Pertama, tahap persiapan, meliputi survei awal kondisi pertanahan di Desa Sukacai, koordinasi dengan kepala desa dan perangkat desa, penjajakan kerja sama dengan notaris/PPAT setempat, serta penyusunan modul dan materi sosialisasi yang disesuaikan dengan tingkat literasi hukum masyarakat sasaran. Kedua, tahap pelaksanaan inti, meliputi kegiatan sosialisasi hukum pertanahan secara klasikal, focus group discussion (FGD) untuk menggali permasalahan konkret yang dihadapi warga, layanan konsultasi hukum individual (klinik hukum) bersama notaris/PPAT, serta simulasi alur dan persyaratan pembuatan akta autentik peralihan hak atas tanah. Ketiga, tahap evaluasi, meliputi pengukuran perubahan pemahaman peserta melalui kuesioner pra dan pascakegiatan (pre-test dan post-test), wawancara mendalam dengan sebagian peserta dan perangkat desa, serta penyusunan laporan akhir kegiatan.

Pengumpulan data dilakukan melalui empat teknik yang saling melengkapi, yaitu: observasi partisipatif selama proses sosialisasi dan konsultasi berlangsung; wawancara semi-terstruktur dengan perangkat desa, tokoh masyarakat, dan sebagian warga peserta; kuesioner pra dan pascakegiatan untuk mengukur tingkat pemahaman hukum pertanahan sebelum dan sesudah intervensi; serta dokumentasi kegiatan berupa foto, presensi, dan salinan materi yang digunakan sebagai bukti pelaksanaan dan bahan evaluasi program. Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif melalui tiga tahap, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan memilah informasi yang relevan dengan fokus kegiatan, yakni strategi notaris dalam menangani persoalan hukum pertanahan di Desa Sukacai. Penyajian data dilakukan secara naratif dan, bila diperlukan, dilengkapi dengan tabulasi sederhana untuk membandingkan hasil pre-test dan post-test pemahaman peserta. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan mengaitkan temuan lapangan dengan kerangka regulasi pertanahan yang berlaku, sehingga dapat dirumuskan strategi dan rekomendasi yang aplikatif bagi masyarakat, notaris/PPAT, maupun pemerintah desa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Kondisi Pertanahan Desa Sukacai

Hasil survei awal dan observasi lapangan yang dilakukan sebelum pelaksanaan kegiatan inti menunjukkan bahwa persoalan pertanahan di Desa Sukacai bersifat multidimensi, meliputi aspek status hukum tanah, pola penguasaan, dan mekanisme peralihan hak yang selama ini berjalan di tengah masyarakat. Dari penelusuran awal terhadap dokumen kependudukan dan pertanahan yang tersedia di kantor desa, teridentifikasi bahwa sebagian bidang tanah di Desa Sukacai masih berstatus girik atau letter C peninggalan masa sebelum berlakunya sistem pendaftaran tanah modern, sementara sebagian lainnya sudah beralih menjadi sertifikat hak milik melalui program pendaftaran tanah, baik secara sporadik maupun melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang pernah menjangkau sebagian wilayah desa pada tahun-tahun sebelumnya. Kesenjangan status hukum ini menjadi salah satu akar persoalan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian kepemilikan, khususnya pada bidang tanah yang telah berpindah tangan beberapa kali tanpa disertai akta autentik.

Temuan lapangan juga menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah di Desa Sukacai sebagian besar masih dilakukan secara tidak formal, yakni melalui kesepakatan lisan yang disaksikan oleh kepala dusun atau tokoh masyarakat setempat, tanpa melibatkan notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pola semacam ini banyak dipraktikkan terutama pada transaksi antarwarga yang sudah saling mengenal dan mempercayai satu sama lain,

sehingga masyarakat menganggap keterlibatan pejabat berwenang sebagai sesuatu yang tidak mendesak. Kondisi ini konsisten dengan pola yang ditemukan di berbagai wilayah pedesaan lain di Indonesia, di mana transaksi tanah di bawah tangan tetap dianggap sah secara sosial meskipun rentan menimbulkan sengketa di kemudian hari, terutama ketika salah satu pihak wafat atau terjadi perselisihan antar ahli waris⁶.

Selain persoalan transaksi jual beli, tim pelaksana kegiatan juga menemukan pola sengketa waris yang cukup dominan di Desa Sukacai. Banyak bidang tanah warisan yang belum dibagi secara formal di antara ahli waris, sehingga status kepemilikannya masih tercatat atas nama pewaris yang telah lama meninggal dunia. Ketiadaan pembagian waris secara hukum ini menimbulkan kerawanan tersendiri, terutama ketika salah satu ahli waris hendak menjual atau menjaminkan bagiannya tanpa persetujuan ahli waris lain. Dalam beberapa kasus yang diungkapkan oleh perangkat desa, persoalan semacam ini bahkan telah menimbulkan ketegangan antarkeluarga yang berlangsung bertahun-tahun tanpa penyelesaian hukum yang jelas.

Persoalan lain yang teridentifikasi adalah tumpang tindih batas kepemilikan tanah, terutama pada bidang-bidang tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik desa, tanah bengkok, atau tanah yang dahulu merupakan bagian dari satu bidang besar yang kemudian dipecah melalui pembagian keluarga secara informal. Ketidakjelasan batas ini seringkali baru disadari ketika salah satu pihak hendak mengurus sertifikat, sehingga proses pengukuran oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) kerap terhambat oleh keberatan pihak yang merasa dirugikan. Temuan lapangan juga mengungkap adanya perbedaan karakteristik persoalan pertanahan antar wilayah dusun di Desa Sukacai. Pada dusun yang berdekatan dengan jalan utama dan mengalami perkembangan permukiman lebih pesat, persoalan yang menonjol adalah alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan permukiman tanpa disertai pemecahan sertifikat yang sesuai, sehingga menimbulkan kerancuan antara batas administratif dan batas fisik penguasaan. Sebaliknya, pada dusun yang lebih terpencil dan didominasi lahan pertanian, persoalan yang lebih menonjol adalah tanah warisan yang dikelola secara bersama oleh beberapa ahli waris tanpa kejelasan pembagian, di mana hasil pertanian dibagi secara kekeluargaan namun status kepemilikan tanahnya sendiri tidak pernah diformalkan. Perbedaan karakteristik ini menjadi pertimbangan penting bagi tim pelaksana dalam menyusun materi sosialisasi agar tetap relevan dengan kebutuhan masing-masing kelompok warga, tanpa menyeragamkan pendekatan secara kaku.

Dari sisi pemahaman hukum, hasil kuesioner awal yang dibagikan kepada peserta sosialisasi menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat belum memahami secara utuh perbedaan kewenangan antara notaris dan PPAT, termasuk fungsi masing-masing dalam proses peralihan hak atas tanah. Sebagian besar peserta juga belum mengetahui secara pasti dokumen apa saja yang diperlukan untuk mengajukan sertifikasi tanah, biaya yang wajar untuk jasa notaris/PPAT, maupun risiko hukum dari transaksi yang dilakukan tanpa akta autentik. Kondisi ini menegaskan urgensi kegiatan edukasi hukum yang terstruktur dan berkelanjutan, tidak hanya bersifat seremonial, agar masyarakat memiliki bekal pengetahuan yang memadai dalam mengelola aset tanah yang mereka miliki.

Sebagai catatan metodologis, seluruh gambaran kondisi di atas diperoleh melalui kombinasi observasi lapangan, wawancara informal dengan perangkat desa dan tokoh masyarakat, serta penelusuran dokumen administrasi pertanahan yang tersedia secara terbatas di kantor desa. Tim pelaksana menyadari bahwa data semacam ini bersifat indikatif dan belum mencerminkan pemetaan menyeluruh atas seluruh bidang tanah di Desa Sukacai, mengingat

⁶ Rifky Astriansyah & Habieb Ahmad Al Musyaddady, "Peran Notaris dan PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah," 36–37.

keterbatasan waktu dan cakupan kegiatan pengabdian. Meskipun demikian, gambaran awal ini dinilai memadai untuk menjadi dasar perumusan strategi intervensi yang responsif terhadap kebutuhan riil masyarakat, sekaligus membuka ruang bagi penelitian atau kegiatan pengabdian lanjutan yang lebih komprehensif di masa mendatang.

Strategi Notaris yang Diterapkan/Direkomendasikan

Strategi pertama yang diterapkan adalah edukasi hukum pertanahan secara langsung kepada masyarakat melalui forum sosialisasi klasikal yang diselenggarakan di balai Desa Sukacai. Materi edukasi disusun secara sederhana dan kontekstual, mencakup empat pokok bahasan utama, yaitu: dasar hukum kepemilikan tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria; perbedaan kewenangan notaris dan PPAT dalam pembuatan akta; prosedur dan persyaratan pengajuan sertifikat tanah, baik secara mandiri maupun melalui program PTSL; serta risiko hukum yang timbul dari transaksi tanah yang dilakukan di bawah tangan. Pelaksanaannya, notaris/PPAT yang dilibatkan dalam kegiatan menyampaikan materi dengan pendekatan yang komunikatif, menggunakan contoh-contoh kasus yang relevan dengan kondisi Desa Sukacai, seperti kasus jual beli tanah warisan yang belum dibagi atau kasus tanah yang dijual berulang kali tanpa akta. Pendekatan berbasis studi kasus ini terbukti lebih mudah dipahami oleh peserta dibandingkan penyampaian materi yang bersifat normatif semata, karena masyarakat dapat langsung mengaitkan materi dengan pengalaman atau persoalan yang mereka atau tetangga mereka alami sendiri. Sesi tanya jawab yang dibuka setelah pemaparan materi juga dimanfaatkan secara aktif oleh peserta untuk menanyakan persoalan tanah yang mereka hadapi secara pribadi, yang kemudian ditindaklanjuti melalui sesi konsultasi individual pada strategi berikutnya.

Selain sosialisasi klasikal, edukasi hukum juga dilakukan melalui penyediaan lembar informasi (leaflet) sederhana yang memuat alur dan syarat pengurusan sertifikat tanah, daftar dokumen yang perlu disiapkan, serta kontak notaris/PPAT yang dapat dihubungi masyarakat. Lembar informasi ini sengaja dirancang dengan bahasa yang mudah dipahami dan minim istilah hukum teknis, mengingat tingkat literasi hukum masyarakat sasaran yang bervariasi. Untuk memastikan materi edukasi benar-benar menjangkau kelompok masyarakat yang selama ini kurang terpapar informasi hukum, tim pelaksana juga bekerja sama dengan perangkat dusun dan kelompok pengajian setempat untuk menyebarkan undangan sosialisasi secara berlapis, tidak hanya melalui pengumuman resmi desa. Pendekatan ini terbukti efektif meningkatkan partisipasi warga, khususnya kelompok perempuan dan lanjut usia yang seringkali kurang aktif mengikuti kegiatan formal di kantor desa namun memiliki kepentingan langsung terhadap penyelesaian persoalan tanah warisan keluarga. Keterlibatan kelompok-kelompok sosial yang sudah memiliki jaringan kepercayaan di tingkat akar rumput ini juga membantu mengurangi kecanggungan awal masyarakat terhadap kehadiran notaris/PPAT sebagai pihak yang selama ini dianggap formal dan berjarak dari kehidupan sehari-hari warga desa.

Strategi kedua adalah pendampingan teknis bagi warga yang berkeinginan untuk mengurus sertifikat atas tanah yang mereka kuasai namun belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat secara hukum. Pendampingan ini dilakukan melalui klinik hukum yang dibuka pada sesi khusus setelah sosialisasi umum, di mana warga dapat berkonsultasi secara langsung dengan notaris/PPAT mengenai status tanah mereka masing-masing. Dalam sesi pendampingan ini, notaris/PPAT membantu warga mengidentifikasi jenis bukti kepemilikan yang mereka miliki, apakah berupa girik, letter C, akta jual beli di bawah tangan, atau bahkan hanya berupa pengakuan lisan dari sesama warga. Berdasarkan jenis bukti tersebut, notaris/PPAT memberikan arahan mengenai langkah hukum yang perlu ditempuh, misalnya perlunya pembuatan surat pernyataan kepemilikan yang diketahui kepala desa sebagai dasar awal, kebutuhan untuk menyelesaikan pembagian waris terlebih dahulu sebelum sertifikat

dapat diterbitkan, atau kemungkinan untuk mendaftarkan tanah melalui skema PTSL apabila desa masih menjadi lokasi program tersebut pada tahun berjalan atau tahun mendatang.

Pendampingan ini juga mencakup simulasi alur pengurusan sertifikat, mulai dari pengumpulan dokumen, pengukuran bidang tanah, pengumuman data yuridis dan fisik, hingga penerbitan sertifikat oleh kantor pertanahan. Simulasi ini penting untuk memberikan gambaran yang realistis kepada masyarakat mengenai waktu, biaya, dan tahapan yang harus dilalui, sehingga mengurangi kekhawatiran yang selama ini muncul akibat minimnya informasi mengenai proses pensertifikatan. Klinik hukum yang dibuka selama kegiatan berlangsung mencatat sejumlah kasus konkret yang beragam, mulai dari warga yang hendak mengurus sertifikat atas tanah warisan orang tua, warga yang ingin memecah sertifikat induk untuk dibagikan kepada anak-anaknya, hingga warga yang baru menyadari bahwa tanah yang mereka kuasai selama puluhan tahun ternyata belum pernah terdaftar sama sekali di kantor pertanahan. Keberagaman kasus ini menegaskan bahwa pendampingan teknis tidak dapat disamaratakan, melainkan perlu disesuaikan dengan riwayat kepemilikan dan dokumen yang dimiliki oleh masing-masing warga. Notaris/PPAT dalam hal ini berperan penting untuk memetakan langkah hukum yang paling sesuai bagi setiap kasus, termasuk menentukan dokumen tambahan yang perlu dilengkapi sebelum proses pengurusan sertifikat dapat dimulai secara resmi.

Strategi ketiga difokuskan pada penyelesaian dan pencegahan sengketa yang bersumber dari pembagian waris dan ketidakjelasan batas kepemilikan. Notaris berperan penting dalam strategi ini melalui penyediaan informasi mengenai mekanisme pembuatan akta pembagian hak bersama atau akta keterangan waris yang menjadi dasar formal pembagian harta warisan berupa tanah di antara para ahli waris. Dengan adanya akta autentik semacam ini, pembagian warisan yang semula hanya didasarkan pada kesepakatan lisan keluarga dapat memperoleh kekuatan hukum yang lebih kuat, sehingga mengurangi potensi gugatan atau perselisihan di kemudian hari. Dalam beberapa kasus yang mengemuka selama kegiatan berlangsung, notaris/PPAT yang dilibatkan turut memberikan pandangan awal atas kasus konkret yang disampaikan warga, misalnya kasus tanah warisan yang salah satu ahli warisnya telah merantau dan sulit dihubungi, atau kasus batas tanah yang berubah akibat penggunaan lahan bertahun-tahun tanpa kesepakatan tertulis. Meskipun penyelesaian tuntas atas kasus-kasus tersebut memerlukan proses hukum lebih lanjut di luar cakupan kegiatan pengabdian ini, pemberian arahan awal oleh notaris/PPAT dinilai bermanfaat untuk membuka jalan penyelesaian secara damai sebelum persoalan berkembang menjadi sengketa yang lebih besar dan berujung ke jalur pengadilan.

Strategi mediasi ini juga menekankan pentingnya keterlibatan tokoh masyarakat dan perangkat desa sebagai pihak yang lebih dahulu dikenal dan dipercaya oleh warga dalam upaya penyelesaian sengketa secara kekeluargaan. Notaris/PPAT dalam konteks ini diposisikan sebagai narasumber teknis yang memastikan bahwa kesepakatan kekeluargaan yang dicapai tetap dapat dituangkan dalam bentuk dokumen hukum yang sah, sehingga tidak hanya mengandalkan itikad baik semata namun juga memiliki kepastian hukum yang dapat dipertahankan di kemudian hari. Pola pendampingan semacam ini penting mengingat karakteristik masyarakat pedesaan yang umumnya lebih mengutamakan penyelesaian secara musyawarah dibandingkan jalur litigasi di pengadilan, khususnya untuk sengketa yang melibatkan hubungan kekerabatan. Notaris/PPAT yang dilibatkan dalam kegiatan ini secara eksplisit menyampaikan kepada peserta bahwa keterlibatan mereka bukan dimaksudkan untuk menggantikan mekanisme musyawarah keluarga, melainkan untuk memperkuat hasil musyawarah tersebut agar memiliki bentuk hukum yang jelas dan dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di kemudian hari. Penegasan ini penting untuk mengurangi kekhawatiran

sebagian warga yang semula menganggap keterlibatan notaris justru akan mempersulit atau memperlama proses penyelesaian sengketa keluarga.

Strategi keempat menitikberatkan pada penguatan peran preventif notaris/PPAT dalam setiap transaksi tanah yang akan dilakukan oleh warga Desa Sukacai di masa mendatang. Melalui kegiatan ini, notaris/PPAT menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian dan pengenalan pengguna jasa dalam setiap transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah, termasuk verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan keabsahan dokumen kepemilikan, serta pemastian bahwa objek tanah yang akan dialihkan tidak sedang dalam status sengketa atau jaminan pada pihak lain.⁷ Notaris/PPAT juga menjelaskan pentingnya kelengkapan administrasi perpajakan dalam setiap transaksi jual beli tanah, khususnya kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi syarat penerbitan akta jual beli oleh PPAT. Penjelasan ini penting mengingat sebagian warga selama ini kurang memahami bahwa kewajiban pajak tersebut merupakan bagian tidak terpisahkan dari proses legalisasi transaksi tanah, bukan semata-mata biaya tambahan yang dapat dihindari. Sebagai bagian dari strategi preventif, tim pelaksana bersama notaris/PPAT juga mendorong terbentuknya kesepakatan informal antara perangkat desa dan notaris/PPAT setempat untuk menjadikan kantor desa sebagai titik rujukan awal bagi warga yang hendak melakukan transaksi tanah, sebelum transaksi tersebut dilaksanakan secara mandiri di bawah tangan. Melalui mekanisme ini, perangkat desa diharapkan dapat memberikan arahan awal kepada warga untuk berkonsultasi dengan notaris/PPAT sebelum kesepakatan jual beli dituangkan secara final, sehingga potensi permasalahan administratif dapat dideteksi sejak dini.

Gagasan mekanisme rujukan ini juga dilandasi oleh kenyataan bahwa perangkat desa merupakan pihak yang paling sering menjadi tempat bertanya pertama bagi warga sebelum melakukan transaksi tanah, meskipun secara hukum perangkat desa tidak memiliki kewenangan untuk membuat maupun mengesahkan akta peralihan hak. Dengan membangun jalur komunikasi yang lebih terstruktur antara perangkat desa dan notaris/PPAT, diharapkan peran perangkat desa dapat lebih optimal sebagai simpul informasi awal, tanpa mengambil alih kewenangan yang memang menjadi ranah notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang.

Dampak Kegiatan terhadap Peningkatan Pemahaman dan Kesadaran Hukum Masyarakat

Untuk mengukur dampak kegiatan, tim pelaksana membandingkan hasil kuesioner pemahaman hukum pertanahan yang diisi peserta sebelum (pre-test) dan sesudah (post-test) mengikuti rangkaian sosialisasi dan pendampingan. Perbandingan tersebut menunjukkan adanya peningkatan pemahaman yang cukup signifikan pada sejumlah aspek utama, khususnya terkait perbedaan kewenangan notaris dan PPAT, pentingnya akta autentik dalam transaksi tanah, serta prosedur dasar pengurusan sertifikat melalui jalur mandiri maupun PTSL. Peningkatan ini tercermin dari perubahan pola jawaban peserta yang pada tahap pre-test banyak menjawab tidak tahu atau ragu-ragu, menjadi lebih yakin dan tepat pada tahap post-test, khususnya untuk pertanyaan-pertanyaan mendasar mengenai fungsi notaris/PPAT dan risiko transaksi tanah di bawah tangan.

Sebagai gambaran umum, peningkatan pemahaman paling menonjol terlihat pada indikator pengetahuan mengenai perbedaan kewenangan notaris dan PPAT serta indikator pemahaman terhadap risiko transaksi tanah di bawah tangan, di mana sebagian besar peserta yang semula menjawab tidak yakin pada tahap pre-test berubah menjadi menjawab dengan yakin dan tepat pada tahap post-test. Peningkatan yang relatif lebih moderat terlihat pada indikator pemahaman mengenai rincian biaya dan tahapan teknis pengurusan sertifikat, yang

⁷ Astriansyah & Al Musyaddady, "Peran Notaris dan PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah," 39, mengutip Tarigan, Suprapti, Jaya, & Tarsono (2024) mengenai penerapan prinsip mengenali pengguna jasa (PMPJ) oleh notaris dan PPAT.

menunjukkan bahwa aspek teknis-administratif memerlukan waktu pemahaman yang lebih panjang dibandingkan aspek konseptual dasar mengenai pentingnya legalitas tanah. Catatan ini menjadi masukan penting bagi rancangan kegiatan lanjutan, khususnya untuk memperbanyak sesi simulasi praktik dibandingkan pemaparan teori semata.

Selain peningkatan pada aspek pengetahuan, kegiatan ini juga membawa dampak pada perubahan sikap peserta terhadap pentingnya legalisasi tanah. Sejumlah peserta yang pada awalnya menganggap pengurusan sertifikat sebagai hal yang tidak mendesak, menyatakan niat untuk mulai mengurus legalitas tanah mereka setelah memahami risiko hukum yang mungkin timbul apabila status tanah dibiarkan tidak jelas dalam jangka panjang. Beberapa peserta yang memiliki persoalan tanah warisan yang belum dibagi juga menyatakan akan mengajak anggota keluarga lain untuk membicarakan penyelesaian secara kekeluargaan dengan melibatkan notaris, sebagaimana disarankan dalam sesi konsultasi. Dari sisi perangkat desa, kegiatan ini turut memberi dampak pada penguatan kapasitas mereka dalam memberikan arahan awal kepada warga yang mengalami persoalan pertanahan. Perangkat desa yang sebelumnya hanya mengandalkan pengetahuan praktis dari pengalaman menangani administrasi kependudukan, kini memiliki pemahaman yang lebih terstruktur mengenai alur rujukan yang dapat mereka sampaikan kepada warga, termasuk kapan warga perlu diarahkan kepada notaris, kapan perlu diarahkan kepada PPAT, dan kapan persoalan yang dihadapi memerlukan penyelesaian melalui jalur mediasi kekeluargaan terlebih dahulu.

Dampak positif lain yang dapat dicatat adalah terbangunnya jalinan komunikasi awal antara notaris/PPAT yang dilibatkan dengan sejumlah warga yang memiliki kasus pertanahan konkret, yang berpotensi berlanjut menjadi hubungan klien-profesional di luar kerangka kegiatan pengabdian ini. Beberapa peserta bahkan secara eksplisit meminta kontak notaris/PPAT untuk ditindaklanjuti secara mandiri setelah kegiatan berakhir, yang dapat dimaknai sebagai indikator awal keberhasilan kegiatan dalam mendorong perubahan perilaku hukum, meskipun realisasi tindak lanjut tersebut berada di luar kendali langsung tim pelaksana. Meskipun demikian, perlu dicatat bahwa perubahan pemahaman dan sikap yang teramati dalam kegiatan ini bersifat jangka pendek dan diukur segera setelah kegiatan berlangsung. Keberlanjutan dampak ini terhadap perilaku hukum masyarakat dalam jangka panjang, misalnya dalam bentuk peningkatan jumlah warga yang benar-benar mengurus sertifikat atau menggunakan jasa notaris/PPAT dalam transaksi tanah mereka, memerlukan pemantauan lebih lanjut yang dapat dilakukan melalui kegiatan pengabdian lanjutan atau kerja sama berkelanjutan antara perguruan tinggi, pemerintah desa, dan notaris/PPAT setempat.

Diskusi Keterkaitan dengan Kerangka Regulasi

Temuan dan strategi yang telah diuraikan di atas memiliki keterkaitan erat dengan kerangka regulasi pertanahan yang berlaku di Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, sebagaimana kemudian dijabarkan lebih teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kondisi di Desa Sukacai, di mana sebagian besar transaksi tanah masih dilakukan di bawah tangan dan sebagian bidang tanah belum bersertifikat, menunjukkan bahwa cita-cita kepastian hukum yang hendak diwujudkan oleh kedua peraturan tersebut belum sepenuhnya terealisasi di tingkat akar rumput, sehingga diperlukan intervensi berkelanjutan baik dalam bentuk kebijakan maupun kegiatan edukatif seperti yang dilakukan dalam pengabdian ini.

Keterkaitan juga tampak pada aspek kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa akta peralihan hak atas tanah hanya dapat dijadikan dasar pendaftaran apabila dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Ketentuan ini menjadi dasar normatif bagi strategi peran preventif notaris/PPAT yang dikembangkan dalam kegiatan ini, sekaligus menjadi argumen kuat untuk terus mendorong masyarakat beralih dari kebiasaan transaksi di bawah tangan menuju transaksi yang dilegalisasi melalui akta autentik. Adanya irisan kewenangan antara notaris dan PPAT dalam praktik, sebagaimana banyak dibahas dalam kajian hukum kontemporer, juga relevan untuk terus disosialisasikan kepada masyarakat agar mereka memahami bahwa kedua profesi tersebut, meskipun sering dijabat oleh orang yang sama, memiliki dasar kewenangan yang berbeda dan perlu dijalankan sesuai kapasitasnya masing-masing.

Sementara itu, keberadaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 memberikan peluang kebijakan yang dapat dimanfaatkan untuk mempercepat penyelesaian persoalan pertanahan di Desa Sukacai secara lebih masif dan dengan biaya yang lebih terjangkau bagi masyarakat. Namun demikian, keberhasilan program semacam ini sangat bergantung pada kesiapan masyarakat dari sisi pengetahuan dan kesadaran hukum, sebagaimana menjadi fokus utama kegiatan pengabdian ini.

Diskusi ini juga menegaskan bahwa strategi berbasis edukasi dan pendampingan yang dikembangkan dalam kegiatan ini sejalan dengan semangat perlindungan hukum preventif yang belakangan semakin banyak ditekankan dalam kajian hukum pertanahan kontemporer, yang menempatkan intervensi pada tahap pra-transaksi sebagai langkah yang lebih efektif dan efisien dibandingkan penyelesaian sengketa setelah persoalan terjadi.⁸ Dengan memperkuat peran preventif notaris/PPAT sejak tahap edukasi dasar hingga pendampingan teknis, kegiatan ini berupaya menutup celah antara norma hukum yang bersifat abstrak dengan praktik hukum yang konkret di tingkat masyarakat, sehingga kepastian hukum yang dicita-citakan oleh peraturan perundang-undangan pertanahan dapat lebih dirasakan manfaatnya oleh warga Desa Sukacai. Strategi notaris yang dikembangkan dalam kegiatan ini tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan bagian dari upaya kolektif untuk mendukung implementasi kerangka regulasi pertanahan nasional di tingkat desa, sekaligus menjembatani kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan realitas praktik hukum yang masih berjalan di masyarakat. Keberlanjutan upaya ini ke depan akan sangat menentukan sejauh mana Desa Sukacai dapat bertransformasi dari desa dengan tingkat kerawanan sengketa pertanahan yang relatif tinggi menjadi desa dengan tata kelola pertanahan yang lebih tertib, transparan, dan berkepastian hukum.

KESIMPULAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat mengenai strategi notaris dalam menangani hukum pertanahan di Desa Sukacai telah berhasil mengungkap gambaran nyata persoalan pertanahan yang dihadapi masyarakat, mulai dari status kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, transaksi jual beli di bawah tangan, sengketa waris yang belum terselesaikan, hingga tumpang tindih batas kepemilikan. Persoalan-persoalan tersebut pada dasarnya bersumber dari rendahnya literasi hukum masyarakat dan minimnya keterlibatan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sejak tahap awal transaksi maupun peralihan hak atas tanah.

Melalui empat strategi yang diterapkan, yaitu edukasi hukum pertanahan, pendampingan proses pensertifikatan, mediasi dan pencegahan sengketa waris/batas tanah, serta penguatan peran preventif notaris/PPAT dalam legalisasi transaksi, kegiatan ini terbukti mampu meningkatkan pemahaman dan mengubah sikap sebagian peserta terhadap pentingnya

⁸Benny Gabriel Sinaga, Pristika Handayani, & Alwan Hadiyanto, "Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan," 934–936.

legalitas tanah. Peningkatan ini tampak dari perbandingan hasil pre-test dan post-test, perubahan sikap peserta yang mulai berniat mengurus legalitas tanahnya, serta penguatan kapasitas perangkat desa dalam memberikan arahan awal kepada warga.

Meskipun demikian, kegiatan ini juga menemukan sejumlah hambatan yang bersifat struktural, meliputi aspek yuridis (kompleksitas dan irisan regulasi), sosial (kebiasaan transaksi di bawah tangan dan kekhawatiran terhadap dinamika keluarga), ekonomi (persepsi tingginya biaya notaris/PPAT), dan kelembagaan (keterbatasan akses layanan serta lemahnya koordinasi lintas pihak). Hambatan-hambatan ini menegaskan bahwa penyelesaian persoalan pertanahan di tingkat desa tidak dapat diselesaikan melalui satu kali intervensi, melainkan memerlukan pendekatan yang berkelanjutan dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, S. "Batasan Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris-PPAT dalam Edukasi Prosedur Pembuatan Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 51 KUHP." *Journal of Education Research* 4, no. 1 (2023): 67–72.
- Aji, Pradistya Purnama, Rosita Candra Kirana, & Airlangga Surya Nagara. "Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Sengketa Boedel Pailit." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 3–11.
- Amal, H. L., & Yunanto. "Pelaksanaan Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta yang Berhubungan dengan Pertanahan." *Notarius* 17, no. 3 (2024): 1836–1854.
- Astriansyah, Rifky, & Habieb Ahmad Al Musyaddady. "Peran Notaris dan PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *MLIJo: Maliki Law and Islamic Journal* 1, no. 1 (2026): 35–45.
- Basuki, Glenn Daniel, & Mia Hadiati. "Keabsahan Akta Jual Beli Letter C yang Diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 657–672.
- Chandra, I., A. Salim, & B. Isnaeni. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 3, no. 5 (2024): 3747.
- Dewi, I Gusti Ayu Manik Silvia. "Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta Otentik Peralihan Hak atas Tanah Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia." *Jurnal Aktual Justice* 10, no. 1 (2025): 30–40.
- Ernis, Yustina. "Implikasi Penyuluhan Hukum Langsung terhadap Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 18, no. 4 (2018): 477–496.
- Fahrurrozie, M. A., & E. A. Priyono. "Peranan Notaris dan PPAT dalam Perjanjian Melalui Media Elektronik (Menghadapi Revolusi Industri 4.0)." *Notarius* 17, no. 1 (2024): 531–546.
- Kadir, Nazwa, Nirwan Junus, Mohaman Taufiq, & Zulfikar Sarson. "Legitimasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan: Pergulatan antara Praktik Sosial dan Legalitas dalam Perspektif UUPA No. 5 Tahun 1960." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 10–25.
- Kemenuh, Ide Bagus Gede, & Dewa Ayu Dian Sawitri. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Kesalahan Administrasi dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 225–231.
- Khair, V. M., & W. Assyahri. "Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum." *JPAMS: Journal of Public Administration and Management Studies* 2, no. 2 (2024): 55–62.

- Kurniawan, Wahyu Adi, Sri Setiowati, & Titik Supriyanti. "Ekspektasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Faktor Sosial dan Ekonomi Masyarakat." *Tunas Agraria* 1, no. 1 (2018): 1–19.
- Limbong, T. M., A. T. Dewi, & R. M. Sitompul. "Tanggung Jawab PPAT atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Medan." *Law Jurnal* 3, no. 1 (2022): 57–69.
- Maghribi, M. F., & B. Ispriyarso. "Peran PPAT terhadap Aspek Perpajakan dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan." *Notarius* 15, no. 1 (2022): 105–119.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018): 88–101.
- Nurcahyo, D. J., E. B. Wahyono, & D. A. Mujiburrohman. "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL+PM) di Kabupaten Ngawi." *Tunas Agraria* 2, no. 3 (2019): 139–161.
- Oktavia, Wahyudani Ketut Ria, & Mella Ismelina Farma Rahayu. "Analisis Perlindungan Hukum Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 1949–1977.
- Pratama, Endi, & Ni Luh Gede Astariyani. "Peran Notaris dalam Memperkuat Fungsi Hukum sebagai Sarana Rekayasa Sosial." *Acta Comitatus* 10, no. 2 (2025): 275–289.
- Prihandini, A. D., & L. L. Cahyarini. "Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB demi Mewujudkan Kepastian Hukum." *Notarius* 16, no. 3 (2023): 1294–1308.
- Rahayu, A. "Pengaturan Kewenangan Pembuatan Akta Pertanahan antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Recital Review* 1, no. 1 (2018): 96–107.
- Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah, & Rofiq Laksamana. "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kawasan Transmigrasi." *Tunas Agraria* 4, no. 1 (2021): 22–39.
- Sinaga, Benny Gabriel, Pristika Handayani, & Alwan Hadiyanto. "Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan." *Jurnal USM Law Review* 9, no. 2 (2026): 934–955.
- Taolin, Fitriana Trinengsi, Dian Aries Mujiburohman, & Koes Widarbo. "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Tunas Agraria* 7, no. 1 (2024): 68–85.
- Tyaranissa, Hayyu, & Ana Silviana. "Analisis Yuridis Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Overlapping Hak Atas Tanah." *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 6, no. 2 (2025): 1130–1136.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.