



Peranan Digitalisasi Kwitansi sebagai Upaya Transparansi dan Pencegahan Sengketa Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Artika Syamsa Hawa¹, Yuniar Rahmatiar², Muhamad Abas³

^{1,2,3} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia

Penulis Korespondensi: hk22.artikahawa@mhs.ubpkarawang.ac.id¹

Yuniar@ubpkarawang.ac.id², Muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id³

ABSTRACT: *In Indonesian society, land has strategic importance from an economic, social, and legal perspective. Receipts are often used as proof of payment in land transactions, but because they are not original evidence and are vulnerable to loss, damage, or forgery, their validity is low. As seen in court practice, this situation often leads to disputes. The purpose of this study is to examine how digitalization of receipts can increase transaction transparency and help avoid ownership conflicts. Secondary legal materials in the form of literature and scientific publications are used to support the normative juridical research methodology, which includes a legal regulatory approach and case analysis. The gap between ideal legal provisions and community transaction practices, which are mostly still carried out informally, is examined in this study. The results show that digitalization of receipts can increase transparency through a secure, standardized, and verifiable electronic recording system. Features such as unique identities, time recording, and electronic signatures strengthen evidentiary value and facilitate transaction tracing. In addition, digitalization plays a preventive role by minimizing manipulation and loss of documents, and as a repressive measure by strengthening evidence in dispute resolution. In conclusion, digitalizing receipts is a strategic solution to increase legal certainty, transparency, and legal protection in land purchase transactions, while simultaneously preventing future land disputes.*

Keywords: *Digitalizing Receipts; Evidence; Land Disputes; Legal certainty; Transparency.*

ABSTRAK: Dalam masyarakat Indonesia, tanah memiliki kepentingan strategis dari sudut pandang ekonomi, sosial, dan hukum. Kwitansi sering digunakan sebagai bukti pembayaran dalam transaksi tanah, tetapi karena bukan bukti asli dan rentan terhadap kehilangan, kerusakan, atau pemalsuan, validitasnya rendah. Sebagaimana terlihat dalam praktik pengadilan, keadaan ini seringkali menyebabkan perselisihan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimana digitalisasi kwitansi dapat meningkatkan transparansi transaksi dan membantu menghindari konflik kepemilikan. Materi hukum sekunder berupa literatur dan publikasi ilmiah digunakan untuk mendukung metodologi penelitian yuridis normatif, yang mencakup pendekatan regulasi hukum dan analisis kasus. Kesenjangan antara ketentuan hukum ideal dan praktik transaksi masyarakat yang sebagian besar masih dilakukan secara informal dikaji dalam penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa digitalisasi kwitansi mampu meningkatkan transparansi melalui sistem pencatatan elektronik yang aman, terstandarisasi, dan dapat diverifikasi. Fitur seperti identitas unik, pencatatan waktu, dan tanda tangan elektronik memperkuat nilai pembuktian serta memudahkan penelusuran transaksi. Selain itu, digitalisasi berperan sebagai upaya preventif dengan meminimalisir manipulasi dan kehilangan dokumen, serta sebagai upaya represif dengan memperkuat alat bukti dalam penyelesaian sengketa. Simpulannya, digitalisasi kwitansi merupakan solusi strategis untuk meningkatkan kepastian hukum, transparansi, dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah, sekaligus mencegah terjadinya sengketa pertanahan di masa mendatang.

Kata kunci: Alat Bukti; Digitalisasi Kwitansi; Kepastian Hukum; Sengketa Tanah; Transparansi.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana produksi, investasi, dan objek berbagai hubungan hukum yang bernilai ekonomi tinggi. Kedudukan tanah yang demikian penting menjadikan pengaturan hak atas tanah sebagai salah

satu aspek fundamental dalam sistem hukum nasional. Oleh karena itu, negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat (Harsono, 2008).

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan menjadi sangat penting mengingat tingginya intensitas transaksi jual beli tanah yang terjadi di masyarakat. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam hukum pertanahan nasional. Dalam sistem hukum Indonesia, transaksi jual beli tanah harus dilaksanakan secara terang dan tunai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat untuk memperoleh kekuatan hukum yang sempurna (Santoso, 2010). Selanjutnya, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan sehingga hak atas tanah yang dialihkan memperoleh perlindungan hukum yang memadai (Nugroho et al., 2017).

PPAT memiliki kedudukan penting dalam sistem administrasi pertanahan karena berwenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sehingga dapat dijadikan alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari (Mertokusumo, 2013). Dengan demikian, keberadaan PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai instrumen negara dalam menjamin tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Meskipun demikian, praktik jual beli tanah di masyarakat masih sering dilakukan secara tidak formal dan tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tidak sedikit transaksi tanah yang hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak dan dibuktikan dengan kuitansi pembayaran tanpa pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Dalam perspektif hukum, kuitansi hanya berfungsi sebagai bukti telah terjadinya pembayaran sejumlah uang dan tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk membuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah (Rahman & Abbas, 2023). Praktik jual beli di bawah tangan semacam ini berpotensi menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama ketika muncul klaim

kepemilikan dari pihak lain atau ketika terjadi sengketa mengenai objek tanah yang diperjualbelikan (Kurniasari, 2025).

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg yang memperlihatkan kompleksitas sengketa kepemilikan tanah akibat penggunaan alat bukti yang tidak memberikan kepastian hukum secara memadai. Sengketa tersebut bermula dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 1974 dan hanya didukung oleh kuitansi pembayaran yang dibuat atas nama pihak tertentu. Seiring berjalannya waktu, muncul klaim kepemilikan yang saling bertentangan antara para pihak yang didasarkan pada berbagai dokumen administratif yang berbeda. Akibatnya, timbul sengketa berkepanjangan yang melibatkan dugaan penggunaan dokumen yang tidak sah, klaim waris, serta penguasaan fisik atas tanah yang dipersengketakan. Kasus ini menunjukkan bahwa penggunaan kuitansi sebagai satu-satunya alat bukti dalam transaksi jual beli tanah tidak mampu memberikan kepastian hukum yang optimal dan berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan.

Tingginya angka sengketa pertanahan di Indonesia menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait validitas dokumen, transparansi informasi, dan keamanan data kepemilikan tanah. Kondisi ini mendorong pemerintah untuk melakukan modernisasi sistem pelayanan pertanahan melalui pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Transformasi digital dalam administrasi pertanahan diwujudkan melalui berbagai kebijakan digitalisasi layanan yang dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), termasuk penerapan sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik (Syarief, 2020).

Digitalisasi administrasi pertanahan diharapkan mampu meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas pengelolaan data pertanahan. Sistem digital memungkinkan penyimpanan dokumen secara lebih aman, mempermudah proses verifikasi data, mengurangi risiko kehilangan dokumen, serta meminimalkan kemungkinan terjadinya pemalsuan dokumen yang selama ini menjadi salah satu faktor utama penyebab sengketa tanah (Erfa, n.d.). Selain itu, transformasi pelayanan pertanahan berbasis digital juga memberikan kemudahan akses informasi bagi masyarakat sehingga dapat meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan nasional (Yudiyanto et al., n.d.).

Dalam konteks transaksi jual beli tanah, digitalisasi tidak hanya dapat diterapkan pada sertifikat tanah, tetapi juga pada dokumen-dokumen pendukung lainnya, termasuk bukti

pembayaran transaksi. Kehadiran bukti pembayaran digital yang terdokumentasi secara elektronik berpotensi memperkuat sistem pembuktian dalam transaksi jual beli tanah karena data transaksi dapat tersimpan secara sistematis, mudah diverifikasi, dan memiliki jejak digital yang dapat ditelusuri. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 yang mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Makarim, 2017).

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat kesenjangan antara ketentuan hukum yang menghendaki adanya transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara formal dan terdokumentasi dengan baik, dengan realitas praktik di masyarakat yang masih banyak menggunakan bukti transaksi sederhana berupa kuitansi. Kondisi ini menunjukkan perlunya penguatan sistem administrasi transaksi tanah melalui pemanfaatan teknologi digital guna meningkatkan transparansi, keamanan data, dan kepastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji peran digitalisasi bukti pembayaran dalam transaksi jual beli tanah sebagai upaya meningkatkan transparansi administrasi pertanahan serta mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah di Indonesia

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dengan data sekunder atau sumber pustaka sebagai sumber utama. Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki standar hukum yang berkaitan dengan digitalisasi kwitansi dalam transaksi jual beli tanah dan seberapa baik kesesuaiannya dengan harapan masyarakat. Metode yang digunakan meliputi pendekatan kasus dengan menganalisis Keputusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg; pendekatan peraturan perundang-undangan dengan meneliti ketentuan hukum di bidang Agraria, Hukum Perdata, dan Transaksi Elektronik; dan pendekatan konseptual dengan meneliti doktrin dan konsep hukum seperti bukti, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Dokumen hukum primer, sekunder, dan tersier merupakan jenis data sekunder yang digunakan. Studi literatur digunakan untuk mengumpulkan sumber hukum. Metode Interpretasi Hukum digunakan untuk menganalisis sumber hukum secara kualitatif, dan kesimpulan deduktif dibuat untuk menjawab permasalahan penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peranan Digitalisasi Kwitansi dalam meningkatkan Transparansi Transaksi jual beli tanah di Indonesia

Modernisasi administrasi tanah, yang bercita-cita mencapai akuntabilitas dan keterbukaan dalam transaksi jual beli tanah, mencakup digitalisasi akta tanah. Akta Jual Beli (AJB) memiliki tempat yang signifikan dalam hukum pembuktian perdata dalam transaksi jual beli properti karena merupakan akta yang otentik. Dalam jual beli properti di Indonesia, Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen hukum yang sangat penting. Secara hukum, AJB adalah dokumen sah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berfungsi sebagai bukti bahwa pembeli telah memperoleh hak milik penjual. Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keberadaan AJB bertindak sebagai bukti terdokumentasi transaksi dan dasar utama untuk proses pendaftaran pengalihan hak di kantor pertanahan. Karena AJB dibuat oleh pejabat negara yang berwenang dan memenuhi syarat formal dan material dari akta yang sah, maka AJB memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap.

Dalam bentuk perjanjian jual beli dan pengalihan hak atas tanah, Akta Jual Beli (AJB) bertindak sebagai bukti utama yang membuktikan hubungan hukum. Ini berbeda dengan bukti pembayaran, yang pada dasarnya hanya bertindak sebagai bukti sekunder dengan membuktikan bahwa uang telah dikirim.

Dengan kata lain, dalam praktik peradilan, kwitansi tidak dapat berdiri sendiri untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah tanpa didukung oleh AJB sebagai akta otentik. Namun, sebagaimana ditunjukkan oleh Keputusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg, jual beli tanah masih dilakukan secara diam-diam tanpa Akta Jual Beli (AJB). Dalam situasi ini, posisi pembuktian para pihak menjadi lemah secara hukum karena mereka hanya memiliki bukti berupa kuitansi pembayaran tanpa AJB. Jual beli tanah secara pribadi tradisional dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah. Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli melakukan pengalihan hak atas tanah secara pribadi ini di hadapan kepala desa, dengan saksi, anggota keluarga, dan tetangga hadir. Dokumen yang disegel atau kuitansi berstempel yang berisi pelaksanaan yang mengikat bagi kedua belah pihak digunakan untuk melaksanakan pengalihan hak atas tanah secara pribadi ini. Kedua belah pihak dan para saksi harus menandatangani perjanjian tersebut. Namun, jual beli tanah yang melibatkan pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Akta Tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penjual dan pembeli harus hadir bersama di kantor Pejabat Akta Tanah

untuk menyelesaikan Akta Jual Beli Tanah guna menyelesaikan transaksi jual beli tanah. Kekuatan pembuktian dari perjanjian terselubung lebih lemah daripada akta yang sah, meskipun tetap sah selama memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akibatnya, ketika terjadi sengketa, hakim harus menilai secara lebih hati-hati terhadap alat bukti yang diajukan, termasuk kwitansi, saksi, maupun bukti lainnya.

Permasalahan semakin kompleks karena kwitansi yang digunakan dalam praktik tersebut masih berbentuk konvensional (kertas), yang memiliki kelemahan dari segi ketahanan fisik, seperti mudah rusak, hilang, atau bahkan dipalsukan. Kondisi ini tentu berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama ketika kwitansi menjadi satu-satunya alat bukti yang dimiliki para pihak dalam sengketa. Oleh karena itu, diperlukan inovasi berupa digitalisasi kwitansi sebagai bentuk modernisasi alat bukti. Digitalisasi kwitansi dapat meningkatkan keamanan, keaslian, serta kemudahan akses terhadap bukti pembayaran, sehingga mampu memperkuat posisi pembuktian dalam sengketa yang tidak didukung oleh AJB.

Keputusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg mencerminkan kekurangan dalam penggunaan kuitansi manual, yang mengarah pada ambiguitas hukum, terutama berkaitan dengan legitimasi subjek hukum, keaslian dokumen, dan bobot pembuktian. Menurut kerangka kerja ini, bukti seperti kuitansi perlu menjadi komponen dari sistem peradilan yang metodis dan terverifikasi secara imparial. Namun, karena tidak ada mekanisme validasi yang konsisten, kuitansi seringkali tidak memenuhi persyaratan ini dalam praktik tradisional. Ketidakmampuan untuk memastikan kepastian hukum dikonfirmasi oleh skenario praktis dalam Keputusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg, yang menunjukkan penggunaan kuitansi atas nama pihak yang tidak cakap secara hukum (berusia 9 tahun). Hal ini menggambarkan perbedaan antara *das sein* (praktik menggunakan kuitansi yang salah dan tidak terverifikasi) dan *das sollen* (setiap transaksi harus memenuhi standar legalitas dan dapat dibuktikan secara hukum). Dalam konteks tersebut, digitalisasi kwitansi berperan sebagai instrumen untuk memperkuat kepastian hukum melalui sistem yang terstandarisasi dan terintegrasi. Digitalisasi memungkinkan setiap transaksi memiliki identitas unik, timestamp, serta autentikasi berbasis tanda tangan elektronik, sehingga keabsahan dan keaslian dokumen dapat dipastikan. Karakteristik sistem digital yang bersifat immutable juga memberikan jaminan bahwa data tidak dapat diubah atau dimanipulasi setelah tercatat.

Hal ini sejalan dengan persyaratan hukum pembuktian yang mengharuskan adanya bukti yang kuat dan dapat dipercaya. Digitalisasi dapat meningkatkan perlindungan hukum para pihak dengan menjembatani kesenjangan antara standar hukum dan praktik. Untuk membangun sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan aman secara hukum, maka pengembangan sistem komputerisasi untuk penerimaan tanah tidak hanya diperlukan secara teknis tetapi juga diwajibkan secara hukum. Selain itu, setiap transaksi tanah dalam sistem pertanahan perlu didukung oleh dokumentasi yang dapat diandalkan, dapat diverifikasi, serta memiliki kejelasan mengenai subjek, objek, dan riwayat peralihannya. Dalam konteks ini, digitalisasi kwitansi berfungsi sebagai instrumen untuk memastikan bahwa setiap transaksi terdokumentasi secara elektronik, memiliki jejak digital (*digital traceability*), serta dapat diakses dan diverifikasi oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Jika mempertimbangkan realitas konflik yang muncul dalam praktik, fungsi digitalisasi kwitansi dalam meningkatkan transparansi transaksi jual beli tanah di Indonesia menjadi semakin penting, kondisi empiris menunjukkan bahwa praktik transaksi tanah di Indonesia masih banyak menggunakan kwitansi manual yang tidak terstandarisasi dan rawan manipulasi. Hal ini tercermin secara nyata dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg, di mana sengketa kepemilikan tanah berakar pada penggunaan kwitansi pembelian tahun 1974 sebagai alat bukti utama. Dalam perkara tersebut, kwitansi atas nama pihak tertentu (yang bahkan masih berusia 9 tahun pada saat transaksi) digunakan sebagai dasar klaim kepemilikan, serta terdapat dugaan pemalsuan dokumen oleh pihak lain. Selain itu, praktik “pinjam nama” dalam kwitansi memperlihatkan lemahnya transparansi dalam transaksi, karena tidak mencerminkan subjek hukum yang sebenarnya melakukan pembelian. Situasi ini menunjukkan bahwa kwitansi konvensional tidak mampu memberikan transparansi yang memadai, terutama dalam hal keabsahan, keaslian, dan keterlacakan dokumen. Dalam konteks tersebut, digitalisasi kwitansi memiliki peranan strategis sebagai instrumen transformasi menuju sistem administrasi pertanahan yang transparan. Digitalisasi memungkinkan setiap transaksi tercatat dalam sistem elektronik yang dilengkapi dengan identitas unik, timestamp, serta autentikasi berbasis tanda tangan elektronik tersertifikasi, sehingga setiap transaksi memiliki jejak digital yang dapat ditelusuri (*traceable*), diverifikasi, dan diaudit.

Selain itu, transformasi digital dalam layanan pertanahan juga dirancang untuk meningkatkan akurasi dan keterbukaan informasi, sehingga masyarakat dapat mengakses data secara lebih mudah dan terpercaya. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 dan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, yang mengakui dokumen elektronik sebagai bukti hukum yang

sah, dapat mendukung hal ini. Karena keterbatasan finansial, kurangnya pengetahuan hukum, atau keyakinan bahwa prosedur resmi melalui Pejabat Akta Tanah (PPAT) agak rumit, banyak orang masih melakukan transaksi jual beli tanah secara diam-diam tanpa menggunakan Akta Jual Beli (AJB). Dalam situasi ini, satu-satunya bukti pembayaran para pihak adalah kuitansi. Meskipun demikian, ada dua jenis bukti tertulis: surat yang merupakan akta dan surat lainnya yang bukan akta. Namun, ada dua kategori akta: akta pribadi dan akta resmi. Meskipun tidak sekuat akta asli sebagaimana didefinisikan dalam Kitab Undang-Undang Perdata, kuitansi diakui secara hukum sebagai instrumen pribadi yang memiliki kekuatan pembuktian. Oleh karena itu, bagi Masyarakat awam, Kwitansi bukan sekadar Bukti Administratif, melainkan menjadi alat bukti utama yang menentukan perlindungan hak mereka dalam suatu transaksi.

Dalam konteks tersebut, digitalisasi kwitansi memiliki peranan penting sebagai inovasi yang memperkuat fungsi pembuktian bagi masyarakat. Digitalisasi memungkinkan kwitansi disimpan dalam bentuk elektronik yang lebih aman, tidak mudah hilang atau rusak, serta memiliki jejak digital seperti waktu pembuatan (timestamp) dan identitas para pihak. Pasal 5 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang menyatakan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan hasil cetaknya merupakan bukti hukum yang sah, menjadikan hal ini sangat relevan ketika terjadi sengketa. Dengan demikian, digitalisasi kwitansi tidak hanya mempertahankan fungsi dasarnya sebagai bukti pembayaran, tetapi juga meningkatkan kualitasnya sebagai alat bukti yang lebih kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Selain itu, penolakan pembayaran atau keabsahan tanda terima oleh salah satu pihak merupakan masalah yang sering terjadi dalam praktik sengketa jual beli properti yang tidak jujur. Dalam hal ini, keyakinan hakim dan pengakuan para pihak memainkan peran utama dalam kapasitas pembuktian tanda terima sebagai dokumen pribadi. Kekuatan pembuktian suatu dokumen pribadi menjadi penuh jika pihak yang menandatangani mengakuinya, menurut Sudikno Mertokusumo. Oleh karena itu, digitalisasi kwitansi memberikan nilai tambah karena adanya sistem pencatatan yang dapat diverifikasi, sehingga meminimalisasi kemungkinan penyangkalan dan meningkatkan kepercayaan terhadap keaslian dokumen tersebut di hadapan pengadilan. Menurut penulis, ada kebutuhan strategis untuk mendigitalisasi kuitansi guna menutup kesenjangan antara legislasi formal dan praktik sosial. Akta Jual Beli (AJB) biasanya dibutuhkan dalam hukum properti Indonesia sebagai bukti sah pengalihan hak atas tanah. Namun, seperti yang ditunjukkan oleh kenyataan, tidak setiap masyarakat dapat

memenuhi harapan ini. Strategi hukum yang terlalu formalistik dalam hal ini berisiko mengabaikan kebutuhan masyarakat yang sebenarnya dan menciptakan ambiguitas hukum. Akibatnya, digitalisasi kuitansi mungkin dipandang sebagai pendekatan berbeda yang menawarkan perlindungan hukum yang lebih sedikit bagi individu yang melakukan transaksi sederhana. Strategi ini sejalan dengan filosofi Satjipto Rahardjo, yang menekankan bahwa hukum tidak hanya harus berfokus pada kejelasan formal tetapi juga mampu menyesuaikan diri dengan kebutuhan masyarakat.

Selain itu, digitalisasi kwitansi juga memiliki fungsi preventif dalam mencegah terjadinya sengketa. Dengan adanya sistem yang terstandarisasi dan terdokumentasi secara digital, setiap transaksi dapat tercatat dengan lebih transparan dan akuntabel, sehingga mengurangi potensi wanprestasi maupun konflik di kemudian hari. Bagi masyarakat awam, hal ini memberikan kemudahan karena mereka tetap dapat memiliki alat bukti yang kuat tanpa harus melalui prosedur hukum yang kompleks dan mahal. Oleh karena itu, digitalisasi kwitansi tidak hanya berfungsi sebagai bukti jika terjadi perselisihan, tetapi juga sebagai alat untuk mencegah sengketa dengan meningkatkan transparansi dan memberikan kepastian hukum. Dalam Hal Inovasi, diperlukan inovasi Kebijakan Pemerintah untuk mendorong digitalisasi dokumen pertanahan secara menyeluruh. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Yuniar Rahmatiar yang menyatakan bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab untuk membentuk kebijakan yang efektif sebagai bentuk perlindungan terhadap masyarakat. Oleh karena itu, pembentukan sistem e-kwitansi pertanahan yang terintegrasi dengan layanan ATR/BPN merupakan langkah yang sejalan dengan kewajiban negara dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Menciptakan sistem pengarsipan digital nasional untuk urusan pertanahan yang terhubung dengan layanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan salah satu langkah praktis yang dapat diambil. Dokumen-dokumen seperti sertifikat elektronik, Akta Jual Beli (AJB) elektronik, dan bukti pembayaran transaksi dapat disimpan secara aman dan terpusat dengan bantuan teknologi ini. Proyek ini sejalan dengan kebijakan implementasi sertifikat elektronik dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021.

Untuk memperkuat implementasi digitalisasi tersebut, diperlukan inovasi Kebijakan Pemerintah berupa pembentukan Sistem E-Kwitansi Pertanahan Terintegrasi (*e-Receipt Land System*), yaitu platform digital resmi yang dikelola oleh Kementerian ATR/BPN dan terhubung dengan PPAT, notaris, serta instansi terkait lainnya. Melalui sistem ini, setiap transaksi pembayaran dalam jual beli tanah diwajibkan menggunakan kwitansi digital yang memiliki

kode unik seperti QR code atau hash digital, dilengkapi identitas para pihak berbasis Nomor Induk Kependudukan (NIK), menggunakan tanda tangan elektronik tersertifikasi, serta terhubung langsung dengan data objek tanah dalam sistem pendaftaran tanah.

Pembuatan peraturan turunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan interaksi dengan inisiatif digitalisasi lahan saat ini, termasuk sertifikat elektronik, dapat memperkuat strategi ini. Dengan cara ini, tanda terima akan terintegrasi ke dalam sistem Administrasi Pertanahan yang menyeluruh, tepat, dan dapat diverifikasi, alih-alih berdiri sendiri.

Selain digitalisasi dalam skala sistem pertanahan nasional, upaya preventif dalam meminimalisir kehilangan bukti transaksi juga dapat dilakukan secara sederhana oleh masyarakat melalui pemanfaatan aplikasi pemindai (scanner) dokumen berbasis digital. Penggunaan aplikasi scan seperti CamScanner, Adobe Scan, maupun Microsoft Lens memungkinkan dokumen fisik berupa kwitansi untuk dikonversi menjadi dokumen elektronik dalam bentuk PDF atau gambar dengan kualitas yang jelas dan dapat disimpan secara permanen. Pemanfaatan aplikasi scan memiliki peranan penting dalam menjaga keberlangsungan alat bukti transaksi, karena dokumen yang telah dipindai dapat disimpan dalam berbagai media penyimpanan digital, seperti perangkat seluler, komputer, maupun layanan penyimpanan awan (*cloud storage*). Dengan adanya sistem penyimpanan berlapis tersebut, risiko kehilangan dokumen akibat kerusakan fisik, kelalaian, maupun faktor eksternal lainnya dapat diminimalisir secara signifikan.

Lebih lanjut, dokumen hasil pemindaian juga umumnya dilengkapi dengan metadata, seperti waktu pembuatan dokumen (*timestamp*) dan identitas perangkat, yang secara tidak langsung dapat mendukung keaslian dokumen dalam proses pembuktian. Dari sudut pandang hukum pembuktian Indonesia, dokumen hasil pemindaian dapat dianggap sebagai dokumen elektronik asalkan memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan revisinya mengenai keabsahan bukti elektronik.

Jika Keputusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg telah mengadopsi penemuan ini, maka sengketa yang terjadi kemungkinan besar dapat dicegah, karena sistem digital mampu mendeteksi ketidakcocokan identitas, mencegah praktik “pinjam nama” meminimalisir pemalsuan dokumen melalui autentikasi digital, serta memungkinkan penelusuran riwayat transaksi secara jelas dan real-time. Dengan demikian, digitalisasi kwitansi tidak hanya

meningkatkan transparansi, tetapi juga berfungsi sebagai alat kontrol hukum yang bersifat preventif dalam sistem pertanahan. Pada akhirnya, digitalisasi kwitansi tanah merupakan bagian dari upaya mewujudkan prinsip *Good Governance* dalam pengelolaan pertanahan, khususnya dalam aspek transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum.

Urip Santoso berpendapat bahwa cara terbaik untuk memastikan legitimasi hak atas tanah adalah melalui administrasi tanah yang terorganisir dengan baik. Sedangkan Edmon Makarim menegaskan bahwa sistem elektronik mampu meningkatkan keandalan dan keamanan data dalam transaksi hukum. Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa digitalisasi kwitansi memiliki peran penting bagi masyarakat, khususnya dalam transaksi tanah yang curang. Selain meningkatkan nilai bukti berupa kwitansi, digitalisasi ini meningkatkan kepastian hukum dan memperluas akses terhadap perlindungan hukum, menjadikannya inovasi yang sangat relevan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Menurut penulis, kwitansi digital memberikan jaminan yang lebih baik dibandingkan kwitansi konvensional, karena lebih aman dalam penyimpanan, mudah diakses kembali, serta mengurangi risiko kehilangan, kerusakan, maupun pemalsuan dokumen. Selain itu, dokumentasi digital juga dapat memperkuat nilai pembuktian karena data transaksi tersimpan secara lebih sistematis dan dapat ditelusuri dengan lebih jelas. Karena digitalisasi kwitansi merupakan jenis reformasi hukum yang bermanfaat bagi masyarakat umum karena memudahkan untuk mendapatkan bukti transaksi tanpa harus melalui prosedur resmi, yang seringkali dianggap sulit dan mahal. Karena banyak transaksi dan akuisisi tanah sekarang hanya bergantung pada kwitansi, penting untuk memperbaikinya menggunakan sistem digital untuk menjamin keamanan data yang lebih baik.

Untuk memberikan kejelasan hukum, perlindungan hukum, dan akses mudah ke bukti penjualan dan akuisisi properti, penulis merasa bahwa digitalisasi kwitansi merupakan kebutuhan publik yang nyata, bukan sekadar kemajuan teknologi dalam administrasi. Hal ini penting karena, daripada hanya berfokus pada prosedur formal, hukum harus memberikan solusi yang sesuai dengan realitas sosial masyarakat.

Digitalisasi Kwitansi sebagai Upaya Pencegahan Sengketa Pertanahan dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Secara normatif, hukum tanah Indonesia sangat menekankan pentingnya mencegah sengketa melalui administrasi yang efisien dan bukti yang jelas. Setiap pengalihan hak atas tanah harus didukung oleh bukti hukum dan bebas dari interpretasi yang saling bertentangan.

Menurut UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan revisinya, dokumen elektronik kini diterima sebagai bukti yang sah dalam situasi hukum kontemporer. Karena dokumen digital menawarkan tingkat keamanan yang lebih tinggi dan lebih sulit dipalsukan daripada dokumen fisik, digitalisasi akta tanah berpotensi menjadi langkah pencegahan konflik.

Akan tetapi, realitasnya menunjukkan bahwa sengketa pertanahan masih sering terjadi akibat lemahnya sistem dokumentasi dan pembuktian. Prosedur administratif dan pembuktian yang lemah dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang dilakukan secara pribadi tanpa Akta Jual Beli (AJB), terkadang mengakibatkan sengketa properti di pengadilan. Hal ini terlihat dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg, di mana perselisihan dimulai karena transaksi hanya didasarkan pada kuitansi pembayaran dan bukan didokumentasikan dalam AJB sebagai akta yang otentik. Kuitansi merupakan satu-satunya bukti yang dimiliki para pihak dalam banyak situasi, sehingga menjadikannya penting dalam prosedur pembuktian pengadilan.

Namun demikian, kwitansi yang digunakan dalam perkara tersebut masih berbentuk konvensional (tertulis di atas kertas), yang secara yuridis termasuk sebagai alat bukti di bawah tangan. Kwitansi jenis ini memiliki kelemahan mendasar, yaitu mudah hilang, rusak, serta rentan terhadap pemalsuan atau manipulasi isi. Kondisi ini berimplikasi pada lemahnya kekuatan pembuktian dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Dalam situasi seperti ini, hakim harus melakukan penilaian secara bebas terhadap keabsahan kwitansi, yang pada akhirnya dapat memperpanjang proses sengketa dan membuka ruang perdebatan yang lebih luas.

Sebagai solusi atas permasalahan tersebut, digitalisasi kwitansi menjadi langkah yang sangat relevan dan strategis. Salah satu aspek transisi sistem administrasi menuju sistem terkomputerisasi yang lebih aman dan akuntabel adalah digitalisasi tanda terima. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, mengatur penerimaan dokumen elektronik sebagai bukti yang sah. Undang-Undang tersebut menetapkan bahwa informasi atau dokumen elektronik, beserta cetakannya, merupakan bukti hukum yang sah. Oleh karena itu, selama dihasilkan dan dipelihara dalam sistem elektronik yang terpercaya, struk digital memiliki kedudukan hukum yang substansial.

Secara khusus, teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon bahwa Indonesia, sebagai negara yang berlandaskan supremasi hukum berdasarkan Pancasila, berkewajiban

untuk memberikan perlindungan hukum kepada warganya berdasarkan Pancasila sangat berkaitan dengan konteks pencegahan sengketa dan digitalisasi struk.

Pancasila, sebagai ideologi dan filosofi panduan negara, memberikan landasan bagi pengembangan perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia. Karena Pancasila dibangun di atas supremasi hukum dan pengakuan serta pelestarian martabat manusia, maka nilai-nilai tersebut menjadi dasar perlindungan hukum di Indonesia. Selanjutnya, Philipus M. Hadjon membedakan antara dua jenis perlindungan hukum: represif dan preventif.

Pertama, digitalisasi struk membantu menghindari masalah sejak awal dalam hal perlindungan hukum preventif. Dengan adanya sistem digital misalnya berupa platform resmi pemerintah dalam bentuk website atau aplikasi setiap transaksi jual beli tanah dapat langsung didokumentasikan secara elektronik. Sistem tunggal dan terintegrasi dengan fitur keamanan seperti tanda tangan elektronik dan cap waktu dapat menyimpan dokumen seperti sertifikat tanah, Akta Jual Beli elektronik, dan bukti pembayaran.

Hal ini akan mengurangi taktik penjualan yang tidak jujur tanpa bukti yang kuat dan menghentikan kehilangan atau manipulasi dokumen, seperti yang sering terjadi pada tanda terima tradisional. Oleh karena itu, tanda terima digital berfungsi sebagai mekanisme perlindungan proaktif, memberikan kepercayaan dan kejelasan hukum kepada para pihak sebelum masalah muncul. Kedua, dari aspek perlindungan hukum represif, digitalisasi kwitansi berperan penting dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Pendapat tersebut sejalan dengan penelitian Yuniar Rahmatiar yang menyatakan bahwa perlindungan hukum pada hakikatnya bertujuan menjamin hak pihak yang dirugikan serta mewujudkan kepastian hukum melalui mekanisme hukum yang tersedia. Dalam konteks sengketa pertanahan, keberadaan kwitansi digital dapat memperkuat perlindungan hukum tersebut karena dokumen elektronik memiliki tingkat keandalan dan keterlacakan yang lebih baik dibandingkan dokumen konvensional. Apabila sengketa tetap terjadi, kwitansi digital yang tersimpan dalam sistem elektronik akan lebih mudah diverifikasi keasliannya melalui jejak digital (audit trail), sehingga memperkuat nilai pembuktiannya. Perspektif ini konsisten dengan studi Yuniar Rahmatiar, yang menunjukkan bahwa pada kenyataannya, jual beli tanah yang tidak jujur masih umum terjadi karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan murah daripada prosedur formal di hadapan Pejabat Pertanahan (PPAT). Namun, karena tidak menghasilkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta yang sebenarnya dengan kekuatan pembuktian penuh, transaksi semacam itu menimbulkan bahaya hukum yang serius. Transaksi jual beli di bawah tangan ini akan membawa dampak yang sangat merugikan bagi pihak pembeli kedepannya, karena pembeli

tidak mendapat kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya serta jika ada sengketa kelak akan mengalami kesulitan untuk penyelesaiannya.

Dalam situasi ini, individu biasanya terutama mengandalkan kuitansi sebagai bukti pembayaran, meskipun secara hukum, kuitansi hanyalah dokumen yang menipu yang kredibilitasnya sebagian besar bergantung pada pengakuan para pihak dan putusan pengadilan. Hal ini akan membantu hakim dalam menilai kebenaran suatu peristiwa hukum secara lebih objektif dan efisien. Berbeda dengan kwitansi konvensional yang sering diperdebatkan keabsahannya, kwitansi digital memberikan tingkat kepercayaan yang lebih tinggi dalam proses pembuktian. Oleh karena itu, digitalisasi berfungsi sebagai metode yang lebih efisien untuk menyelesaikan sengketa serta sebagai langkah pencegahan.

Fakta praktis bahwa banyak orang masih terlibat dalam transaksi tidak jujur tanpa melibatkan pejabat yang berwenang menambah kebutuhan untuk mendigitalisasi kuitansi dalam transaksi properti. Bukti yang lemah dalam kasus ini menempatkan para pihak pada risiko kerugian hukum. Pendapat ini konsisten dengan studi oleh Yuniar Rahmatiar, yang menunjukkan bahwa transaksi dan akuisisi properti yang tidak jujur masih marak di masyarakat karena dianggap lebih mudah, cepat, dan murah. Namun, karena transaksi ini tidak dicatat dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta yang sah dan tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pertanahan (PPAT), transaksi tersebut mengandung bahaya hukum yang signifikan.

Karena kwitansi pada dasarnya adalah dokumen yang menipu yang nilai pembuktiannya sangat bergantung pada pengakuan para pihak dan keputusan hakim, pihak yang hanya mengandalkan kuitansi sebagai bukti dalam sengketa akan berada dalam posisi yang buruk. Kondisi ini membuka peluang terjadinya sengketa di kemudian hari, baik antar para pihak dalam transaksi maupun dengan pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Oleh karena itu, diperlukan upaya penguatan terhadap alat bukti tersebut, salah satunya melalui digitalisasi kwitansi agar bukti transaksi memiliki jejak digital yang lebih jelas, aman, dan dapat diverifikasi secara elektronik. Belajar dari Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg, ketergantungan pada kwitansi konvensional sebagai satu-satunya alat bukti menunjukkan adanya celah besar dalam sistem perlindungan hukum yang ada saat ini. Oleh karena itu, untuk mendorong digitalisasi dokumen tanah secara menyeluruh, diperlukan tindakan kebijakan pemerintah. Dengan demikian, digitalisasi kwitansi tidak hanya meningkatkan transparansi,

tetapi juga berfungsi sebagai alat kontrol hukum yang bersifat preventif dalam sistem pertanahan.

Pada akhirnya, digitalisasi bukti kepemilikan tanah merupakan langkah menuju pencapaian tujuan tata kelola yang baik dalam pengelolaan tanah, khususnya terkait akuntabilitas, transparansi, dan kepastian hukum. Pengelolaan tanah yang tertib sangat penting untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, seperti yang dikatakan Urip Santoso. Sedangkan Edmon Makarim menegaskan bahwa sistem elektronik mampu meningkatkan keandalan dan keamanan data dalam transaksi hukum. Oleh karena itu, kebijakan digitalisasi kwitansi yang terintegrasi dengan sistem pertanahan nasional merupakan langkah strategis untuk menjawab kelemahan sistem konvensional yang terbukti dalam praktik peradilan. Selain sebagai kemajuan teknologi, digitalisasi juga berfungsi sebagai alat hukum yang dapat menutup kesenjangan antara norma-norma masyarakat dan standar hukum serta menyediakan cara praktis untuk mencegah konflik lahan di masa depan.

Digitalisasi menjadi instrumen ideal karena mampu menyediakan sistem pencatatan yang terintegrasi, akurat, dan mudah diverifikasi. Melalui sistem digital, setiap kwitansi dapat diberi identitas unik, dilengkapi dengan timestamp, serta terhubung dengan basis data pertanahan yang terintegrasi. Transparansi dapat ditingkatkan karena semua pihak dapat menelusuri riwayat transaksi secara objektif dan real-time. Selain itu, digitalisasi juga mendukung prinsip *Good Governance* dalam pengelolaan pertanahan, karena meminimalisir praktik manipulasi data dan meningkatkan akuntabilitas administrasi. Oleh karena itu, digitalisasi berkontribusi pada pengembangan transparansi jangka panjang dalam jual beli tanah.

Dengan menawarkan kerangka bukti yang kuat, aman, dan tahan lama, sistem pertanahan Indonesia idealnya harus berfungsi sebagai sarana untuk mencegah konflik sejak awal. Dalam hal ini, setiap transaksi jual beli tanah perlu didukung oleh informasi yang andal dan tercatat secara metodis. Selain itu, dengan menerapkan sistem digital terintegrasi yang memudahkan dan andal untuk memverifikasi semua data dan transaksi, kepastian hukum seharusnya terjamin. Namun pada kenyataannya, masih ada sejumlah tantangan, di mana dokumen transaksi seperti kwitansi masih rentan hilang atau tidak tersimpan dengan baik, sebagaimana tercermin dalam kasus yang dianalisis.

Di samping itu, sistem administrasi pertanahan juga belum sepenuhnya berbasis digital dan masih bergantung pada dokumen fisik. Kelemahan daya bukti diakibatkan oleh keadaan ini dalam transaksi yang melibatkan jual beli tanah, yang pada akhirnya berkontribusi terhadap

masih sering terjadinya sengketa pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pertanahan berbasis kertas masih membuka peluang manipulasi dan konflik kepemilikan, sehingga sengketa tetap tinggi. Terdapat kesenjangan antara sistem ideal yang mampu mencegah sengketa melalui digitalisasi dengan realitas di mana sistem manual masih dominan, sehingga sengketa akibat kehilangan atau kelemahan bukti masih sering terjadi.

KESIMPULAN

Berdasarkan temuan penelitian dan diskusi mengenai peran digitalisasi bukti transaksi dalam upaya meningkatkan transparansi dan menghindari sengketa tanah dalam transaksi jual beli tanah, dapat disimpulkan hal-hal berikut: Peranan digitalisasi kwitansi dalam meningkatkan transparansi transaksi jual beli tanah terbukti sangat signifikan. Digitalisasi kwitansi mampu mengatasi kelemahan kwitansi konvensional yang rentan hilang, rusak, dan dipalsukan, dengan menghadirkan sistem pencatatan elektronik yang lebih aman, terstandarisasi, dan dapat diverifikasi. Melalui fitur seperti identitas unik, timestamp, dan tanda tangan elektronik, digitalisasi kwitansi memungkinkan setiap transaksi memiliki jejak digital yang jelas (*traceable*), sehingga meningkatkan keterbukaan informasi, akuntabilitas, serta kepastian hukum. Selain itu, hal ini membuat sistem pembuktian menjadi lebih kuat, terutama ketika bukti utama bukanlah Akta Jual Beli (AJB). Digitalisasi kwitansi sebagai upaya pencegahan sengketa pertanahan memiliki peran strategis baik secara preventif maupun represif. Secara preventif, digitalisasi mampu mencegah terjadinya sengketa sejak awal melalui sistem dokumentasi yang valid, terintegrasi, dan sulit dimanipulasi. Secara represif, kwitansi digital memberikan kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dalam proses persidangan karena dapat diverifikasi melalui sistem elektronik. Hal ini mengatasi masalah yang muncul dalam praktik, seperti yang terlihat dalam Keputusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg, di mana salah satu alasan utama terjadinya konflik adalah kurangnya bukti berupa kuitansi tradisional.

SARAN

Pemberian Pencerahan dan Edukasi: Perlu adanya pemberian pencerahan atau edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya beralih dari kuitansi fisik ke jejak digital dalam transaksi jual beli. Hal ini penting karena hilangnya kuitansi fisik sering kali menjadi akar permasalahan yang menghambat pembeli dalam melakukan balik nama sertifikat maupun saat ingin membayar pajak di kemudian hari. Rekomendasi Kebijakan kepada Pemerintah:

Disarankan kepada pihak pemerintah untuk membuat aturan baku, regulasi, atau memberikan wewenang kepada instansi yang dinilai pas/kompeten untuk membuat dan mengelola aplikasi digitalisasi kuitansi ini. Urgensi Pembuatan Aplikasi: Mengingat belum adanya aturan mendasar mengenai hal ini, saran ini diajukan kepada pemerintah sebagai bentuk keprihatinan terhadap masalah masyarakat. Transaksi yang awalnya dianggap remeh (hanya mengandalkan kuitansi fisik) berpotensi menjadi masalah hukum atau administratif yang besar di masa depan jika kuitansi tersebut hilang.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfianti, Kartika Zahra, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, dan Suyono Sanjaya, (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik.
- Amaliya, Lia. (2022). *Hukum Perikatan*. Surabaya: Cipta Media Nusantara.
- Aroffa, Mohammad Ryar Mirzad, & Handayani, Sri Wahyu. (2024). *Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah*. Al-Zayn Jurnal Ilmu Sosial & Hukum.
- Erfa, Riswan. *Digitalisasi Administrasi Pertanahan dalam Mewujudkan Transparansi Data Pertanahan*. Jurnal Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Febrian, M. Ibnu, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, dan Suyono Sanjaya. (2025). *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Mjl)*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Edisi revisi, Cetakan ke-12). Jakarta: Djambatan.
- Kadir Muhammad, Abdul. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kelsen, Hans. (1967). *Pure Theory of Law* (Terjemahan Max Knight). Berkeley: University of California Press.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kurniasari, Ela. (2025). *Perjanjian Jual Beli Tanah dan Kepastian Hukum dalam Praktik Akta di Bawah Tangan*. Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik.

Kurniati, Nia. (2022). *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan: Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik* (Cetakan II). Bandung: PT Refika Aditama.

Lestari, Widya Annisa Pudji, Yuniar Rahmatiar, dan Muhamad Abas. (2025). “*Perlindungan Hukum terhadap Merek Terkenal atas Permohonan Merek yang Diajukan dengan Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Nomor 1850 K/Pdt.Sus-HKI/2022)*.” Jurnal Ilmiah Advokasi.

Lusiana, Vinna. (2025). *Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997*. Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia.

Makarim, Edmon. (2005). *Hukum Telematika di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Makarim, Edmon. (2017). *Hukum Telematika di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Mertokusumo, Sudikno. (2013) *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Nugroho, Sigit Supto, Tohari, Muhammad, & Rahardjo, Mudji. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang *Sertifikat Elektronik*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Priyatna, Harariawan, Yuniar Rahmatiar, dan Suyono Sanjaya. (2024). “*The Role of the Karawang Government in Addressing Environmental Pollution (Air Pollution) Caused by Companies in the Karawang Area*.” Jurnal Ilmiah Advokasi.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Smg.

Rahman, Sufirman, & Abbas, Ilham. (2023). *Hukum dalam Jual Beli Tanah*. Aceh Utara: Sefa Media Utama.

Ramadhan, Yudda Khelvin, Yuniar Rahmatiar, dan Suyono Sanjaya. (2025) *Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Putusan*

Nomor: 46/Pdt.G/2021/PN Gsk). Jurnal Ilmiah Advokasi. Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang.

Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Silviana, Ana, dkk. (2020). *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah*. Law, Development and Justice Review.

Syarief, Elza. (2020). *Modernisasi Layanan Pertanahan melalui Digitalisasi untuk Mewujudkan Kepastian Hukum*. Jurnal Hukum & Pembangunan, 50(3).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang *Informasi dan Transaksi Elektronik*.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Yudiyanto, Agus Dwi, dkk. *Transformasi Pelayanan Pertanahan Berbasis Digital dalam Meningkatkan Efisiensi dan Transparansi*. Jurnal Praktik Keinsinyuran.