

**KEPASTIAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI  
TANAH TANPA AKTA JUAL BELI DI DESA JIRAK  
KABUPATEN MUSI BANYUASIN**

**TESIS**



Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Hukum (M.H)

**SITI ZAHRAH**

**NIM. 02012682024049**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

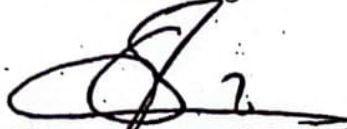
**KEPASTIAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH  
TANPA AKTA JUAL BELI DI DESA JIRAK KABUPATEN MUSI  
BANYUASIN**

**SITI ZAHRAH  
02012682024049**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Telah Dinyatakan Lulus  
Palembang, 25 Juli, 2024**

**Di Setujui Oleh:**

**Penibimbing I**



**Dr. Firman Muntago S.H.,M.Hum.  
NIP.196311111990011001**

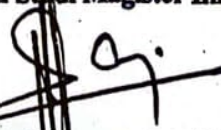
**Pembimbing II**



**Dr. Iza Rumesten RS. S.H.,M.Hum.  
NIP. 1981092720080112012**

**Menyetujui,**

**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Dr. Hj. Nasiriana S.H.,M.Hum.  
NIP. 196309181991022001**

**Menyetujui,**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Prof. Dr. Febrina, S.H.,M.S.  
NIP.196201311989031001**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

**JUDUL**

**KEPASTIAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH  
TANPA AKTA JUAL BELI DI DESA JIRAK KABUPATEN MUSI  
BANYUASIN**

**Di Susun Oleh :  
SITI ZAHRAH  
02012682024049**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Telah Dinyatakan Lulus  
Palembang, 25 Juli 2024**

**Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Koreksi dari Tim Penguji  
Tim Penguji**

**Ketua : Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum.**



**Sekretaris : Dr. Iza Rumesten RS. S.H.,M.Hum**



**Anggota : 1. Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum. (.....)**



**2. Dr. Irsan S.H., M.Hum.**



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Zahrah  
Nomor Induk Mahasiswa : 02012682024049  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 19 Februari 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S2  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian/ Program Kekhususan: Hukum Kenegaraan

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis in adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Stiwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah in tidak menggunakan jasa atau bantuan orang lain yang memberikan imbalan berupa uang atau lainnya;
4. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (footnote) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya but dengan sebenarnya, Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan in, maka say bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 25 Juli 2024



  
Siti Zahrah  
02012682024049

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**Motto :**

**“Selalu bersikap sopan dan baik dalam hidup.”**

**-Siti Zahrah-**

**Tesis ini kupersembahkan untuk:**

- 1. Suamiku**
- 2. Orangtua ku**
- 3. Dosen Pembimbing**
- 4. Dosen-Dosen Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**
- 5. Almamater dan Fakultas  
Hukum Universitas Sriwijaya**

## KATA PENGANTAR

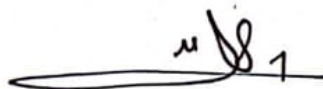
Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah atas Allah Subhanahu wa ta'ala yang telah memberikan rahmat, keselamatan, dan hidayah-Nya yang melimpah kepada penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin”**.

Penulisan Tesis ini digunakan untuk sebagai pelengkap tugas akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya. Melalui penelitian ini diharapkan agar mahasiswa dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat memahami terkait Bahwa status hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 13 syarat sahnya perjanjian.

Sekalipun penulis telah menyelesaikan Tesis ini secara optimal di bawah bimbingan Pembimbing Utama dan Pembimbing Pembantu, penulis menyadari bahwasanya masih banyak kekurangan dalam penulisan Tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak sangatlah dibutuhkan penulis agar dapat terjadinya perbaikan kedepannya. Semoga skripsi ini memberi manfaat dan ilmu pengetahuan bagi kita

Palembang,

,2024



Siti Zahrah  
02012682024049

## UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu' alaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini yang berjudul "Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli". Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang terkait dan telah meluangkan waktu, berkontribusi dengan tenaga dan pikiran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih saya ucapkan kepada:

Terima kasih kepada Allah SWT yang telah memberikan saya kesempatan dan rezeki dalam hidup saya.

1. Cinta ku suami ku Koko Novirman S.Si. yang selalu support aku dikala istrimu merasa tidak kuat menjalani penelitian ini engkau selalu memberikan kekuatan dan menggandeng sehingga aku bisa lulus seperti ini, pokoknya I Love You.
2. Mama ku tersayang Rahmah S.,Pd. sebagai sumber kekuatan ku, terimakasih untuk semua pengorbanan mu yang telah membantuku untuk mewujudkan cita-citaku dan menjalankan amanah dari papa. Terimakasih selalu menjadi orang pertama yang selalu mendukungku apapun pilihan ku asal kan itu hal yang baik, terimakasih tak terhingga untuk segala pengorbananmu cinta dan kasih sayang mu kepada ku.
3. Papa ku tersayang Drs. Azhari MD.,MM, terimakasih sudah menjadi papa terbaik untuk ku yang telah banyak berkorban untuk ku. Kehadiran mu layaknya seorang ibu untuk ku karena engkau mampu memberikan contoh sekaligus membimbing ku.
4. Adikku tersayang Siti Nurhidayah, terimakasih sudah mendoakan ayuk-mu lulus dengan cepat.
5. Untuk Dosen Pembimbing ku Dr. Firman Muntaqo S.H,M.Hum yang telah sabar membimbing ku sehingga aku bisa menyelesaikan penelitianku semoga Bapak Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum selalu diberikan kesehatan dan rezeki yang banyak dan selalu dalam lindungan Allah SWT Amin.

Bapak Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum selalu diberikan kesehatan dan rezeki yang banyak dan selalu dalam lindungan Allah SWT Amin.

6. Untuk Ibu Dosenku yang cantik Dr. Iza Rumesten RS.,S.H.,M.Hum. terimakasih sudah mau menyemangati ku membimbingku dengan sabar dan mengingatkan ku akan waktu penelitian ini jangan sampai lulus, terimakasih banyak ya ibu Dosenku yang baik semoga ibu sehat walafiat fan banyak rezekinya dan selalu dalam lindungan Allah SWT Amin.
7. Terimakasih untuk bunda Hj. Nashriana S.H yang sudah mengarahkan agar bisa terlaksananya penelitian ku ini
8. Kepada Bapak Saut Panjaitan S.H yang telah memberikan banyak pengalaman dan berbagi wawasan sehingga dapat menimbulkan lagi semangat juang untuk mencapai kelulusan.

Palembang, Juli, 2024



Siti Zahrah  
02012682024049



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>13</b>
<b>C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian .....</b>	<b>13</b>
<b>D. Kerangka Teoritis .....</b>	<b>14</b>
1. <i>Grand Theory</i> (Teori Kepastian Hukum).....	14
2. <i>Middle Range Theory</i> (Teori Peralihan Hak).....	18
3. <i>Applied Theory</i> (Teori Perlindungan Hukum) .....	20
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>22</b>
1. Jenis Penelitian Normatif .....	22
2. Pendekatan Penelitian .....	23
3. Bahan Penelitian.....	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian .....	27
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	28
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian .....	29
7. Teknik penarikan kesimpulan .....	29
<b>BAB II HAK MILIK ATAS TANAH, JUAL BELI TANAH, AKTA .....</b>	<b>30</b>
<b>A. Hak Milik Atas Tanah .....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian.....	30
2. subyek hak milik tanah.....	31
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	33
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	37

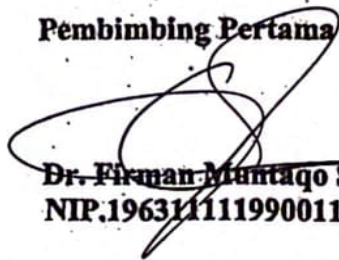
5. Jenis-jenis Hak Milik Atas Tanah .....	41
<b>B. Jual Beli Tanah.....</b>	<b>44</b>
1. Pengertian Jual-beli Tanah.....	44
2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	48
3. Tata Cara Jual Beli Tanah .....	52
4. Fungsi Alat Bukti Dalam Perjanjian Jual Beli .....	56
<b>C. Akta .....</b>	<b>60</b>
1. Pengertian Akta.....	60
2. Akta Bawah Tangan.....	63
3. Fungsi Akta Jual beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	65
<b>D. Jual Beli Tanah Akta Pejabat Pembuat Akta (PPAT) .....</b>	<b>71</b>
<b>E. Pengertian Umum Mengenai Sertifikat Tanah .....</b>	<b>77</b>
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	77
2. Macam-macam Sertifikat Tanah .....	79
3. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	80
4. Proses Kepemilikan Sertifikat.....	81
<b>F. Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>81</b>
<b>G. Tinjauan Umum Tentang PPAT .....</b>	<b>88</b>
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>92</b>
<b>A. Pengaturan Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli di Daerah     Jirak Kabupaten Musi Banyuasin .....</b>	<b>92</b>
<b>B. Penerapan Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Di Desa Jirak     Kabupaten Musi Banyuasin.....</b>	<b>107</b>
<b>C. Pengaturan Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Pada Masa     Yang Akan Datang.....</b>	<b>112</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>121</b>
<b>A. KESIMPULAN .....</b>	<b>121</b>
<b>B. REKOMENDASI .....</b>	<b>123</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>124</b>

## ABSTRAK

Pendaftaran peralihan hak atas tanah termasuk di dalam kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran karena dari setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau PPAT sementara, haruslah tercatat dalam sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan pasal 24 ayat 2 peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, adapun rumusan masalahnya pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin, dan penerapan hukum transaksi jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin, bentuk pengaturan pada masa yang akan datang jika ada transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penulis kali ini adalah penelitian normatif. Kemudian di hubungan secara deduktif yaitu dihubungkan dengan teori-teori dari kepustakaan, kemudian menarik sebuah kesimpulan hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil sebuah tindakan atau keputusan, serta untuk menjawab masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini Dengan adanya pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli terdapat adanya tahapan-tahapan sehingga kedepannya masyarakat Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin lebih tertib dalam sistem administrasi dan lebih memiliki kepastian hukum yang nyata dalam membeli tanah tanpa akta jual beli dan tanpa sertifikat, Peraturan daerah kabupaten Banyuasin Nomor 9 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penatausahaan Surat Pengakuan Hak Atas Tanah tujuan diterbitkan Peraturan Daerah ini adalah memberikan kepastian hukum, perlindungan Hukum, Peralihan Hukum terhadap penguasaan dan pengusahaan tanah.

**Kata Kunci:** Akta, Jual Beli, Tanah, PPAT.

Pembimbing Pertama



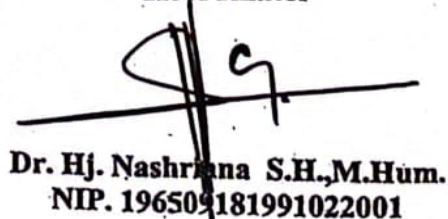
Dr. Firman Muntago S.H.,M.Hum.  
NIP.196311111990011001

Pembimbing Kedua



Dr. Iza Rumesten RS. S.H.,M.Hum.  
NIP. 1981092720080112012

Koordinator



Dr. Hj. Nashriana S.H.,M.Hum.  
NIP. 196509181991022001

## ABSTRACT

The registration of transfer of land rights is included in the maintenance and registration activities because every transfer of land rights that occurs due to sale and purchase proven by a deed made by a *PPAT* or temporary *PPAT* must be recorded in the form of a land rights certificate based on Article 24 Paragraph 2 of Government Regulation No.24 of 1997 concerning Land Registration. The research problems include the regulation of land sale and purchase transactions without a sale and purchase deed in the Jirak Area of Musi Banyuasin Regency, the legal application of land sale and purchase transactions without a sale and purchase deed in the Jirak Area of Musi Banyuasin Regency, and future arrangements for a land sale and purchase transaction without a sale and purchase deed. This research used the normative method. The data were analyzed deductively through theories from the literature, and conclusions were drawn as the research results which can be used to take steps or decisions and answer the problems formulated in this study. With the regulation of land sale and purchase transactions without a deed of sale and purchase, some stages must be carried out so that in the future the people of Jirak Village, Musi Banyuasin Regency comply with a more orderly administrative system and have legal certainty in buying land without a deed of sale and purchase and a certificate. Banyuasin Regency Regional Regulation Number 9 of 2014 concerning Guidelines for the Administration of Letters of Acknowledgment of Land Rights has been issued to provide legal certainty, protection, and transfer against land control and exploitation.

**Keywords:** Deed, Sale and Purchase, Land, *PPAT*.

Advisor I

Advisor II

**Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum.**

**Dr. Iza Rumesten RS. S.H.,M.Hum.**

NIP.196311111990011001

NIP. 198109272008011201

Coordinator

**Dr. Hj. Nashriana S.H.,M.Hum.**

NIP. 196509181991022001

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

**Dr. Drs. Djunaidi, MSLS**

NIP. 196203021988031004



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Indonesia yang merupakan negara yang kaya akan sumber daya alam dan juga sumber daya manusia, berbagai macam kekayaan alam hayati maupun non hayati ada di dalamnya. Indonesia memiliki luas daratan sekitar 1.919.440 km<sup>2</sup>,<sup>1</sup> yang menjadikan Indonesia dikenal sebagai negara agraris. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Disebutkan Pengertian Mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas adalah permukaan bumi.<sup>2</sup>

Turunan kata tanah yang mempunyai pengertian urusan mengenai tanah adalah pertanahan. Pengertian pertanahan menurut murad (1997) adalah “suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah dan dalam mengatur hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana ditetapkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria

---

<sup>1</sup> Annas Ulul, Ternyata Wilayah Indonesia Menempati Urutan ke Tujuh di Dunia, dikutip dari <http://www.satujam.com/luas-wilayah-indonesia/>, Diakses Pada tanggal 25 April 2022 PUKUL 14.30 WIB.

<sup>2</sup> Supriadi, 2015, Hukum Agraria ,(Jakarta : Sinar Grafika ), hlm. 3.

(UUPA).” Dalam pengertian yang lebih holistik, kata tanah sering disebut juga dengan agraria.<sup>3</sup>

Agraria merupakan urusan yang menyangkut tentang pertanahan atau tanah pertanian dalam urusan kepemilikan tanah sehingga, sehingga adanya bukti atas kepemilikan tanah tersebut, merupakan hal yang penting demi kepastian hukum. Berdasarkan pengertian diatas bahwa agraria merupakan ruang sekaligus sumber daya alam, agraria sebagai ruang adalah kesatuan utuh dari permukaan bumi, air dan ruang angkasa. tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia. Semakin maju suatu masyarakat, kedudukan tanah semakin penting karena Indonesia disebut sebagai paru-paru dunia yang kaya akan sumberdaya alam. Bukan hanya permukaan tanah saja yang menjadi ladang kekayaan, akan tetapi Indonesia juga memiliki harta terpendam, emas, intan, batu bara, nikel, minyak bumi, gas alam dan bahan tambang lainnya.

Indonesia juga disebut sebagai negara hukum. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 1 ayat (3) yaitu “Negara Indonesia Adalah Negara Hukum” sebagaimana terdalem dalam Risalah Rapat Paripurna ke-5 Sidang Tahunan MPR Tahun 2002 sebagai naskah perbantuan dan kompilasi tanpa ada opini. Dengan itu Indonesia memiliki kekuatan untuk mengandalkan tindakan masyarakat mencapai nilai-nilai yang positif , hukum di Indonesia mengatur banyak aspek kehidupan, seperti sosial, politik, ekonomi, budaya maupun agama.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Arnowo Hadi, Waskito, 2017, Pertanahan Agraria dan Tata Ruang,(Kencana ; Jakarta ), hlm. 4

<sup>4</sup> Arief, Hanafi, 2016, Pengantar Hukum Indonesia (dalam tataran Historis, tata hukum dan politik hukum Nasional), (PT. LkiS Pelangi Aksara; Yogyakarta), hlm. 43.

Menurut Utrecht hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan - larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu. Ada juga yang mengatakan bahwa, Hukum itu adalah benda abstrak yang tidak dapat dirasakan oleh panca indra manusia.

Walaupun hukum tidak dapat dirasakan oleh panca indra manusia namun keberadaan hukum dapat dirasakan misalnya melalui transaksi jual beli, orang berhutang lalu hutangnya dilunasi, bahwasannya disini mereka telah menjalankan hukum tanpa disadarinya, orang yang tinggal di daerah pedesaan masih kuat akan hukum adatnya, salah satu hukum negara yang secara langsung dapat melindungi kepentingan masyarakat hukum adat adalah membentuk perda perlindungan terhadap hak milik atas tanah masyarakat hukum adat<sup>5</sup> dan mengartikan hukum sebagai pola perilaku manusia yang ajeg (terus menerus).<sup>6</sup>

Hukum memiliki ruang lingkup yang diantaranya terdapat dua bagian yaitu hukum publik dan hukum privat, hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antara penguasa dan masyarakatnya atau mengatur tentang kepentingan umum. Sedangkan hukum perdata adalah hukum yang pertama kali ada di muka bumi. Hukum Perdata sering dikatakan sebagai Hukum Privat yaitu Hukum

---

<sup>5</sup> Perbawati, Candra, Dampak politik Hukum Pertanahan Yang Belum Berperspektif HAM Bagi Masyarakat Hukum Adat Mesuji Lampung, Semarang, Mahasiswa PDIH Undip Semarang, hlm. 522.

<sup>6</sup> Bakri, Muhammad, 2013, Pengantar Hukum Indonesia Jilid 1 Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi, Malang: Universitas Brawijaya Press (UB PRESS), hlm. 10-9.

perorangan, hukum keluarga, hukum warisan, dan hukum harta kekayaan, hukum perdata sendiri mengatur tentang hubungan antar sesama manusia<sup>7</sup>.

Menurut Soedewi Masjchoen Sofwan, dalam arti sempit hukum perdata tertulis sebagaimana diatur dalam Undang-undang hukum perdata, Adapun hukum perdata dalam arti luas termasuk di dalamnya hukum agraria. Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa<sup>8</sup> :

- a. Hukum perdata dalam arti sempit meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPer yaitu: Hukum Pribadi, Hukum Benda (hukum harta kekayaan), Hukum Keluarga, Hukum Waris, Hukum Perikatan serta Hukum pembuktian dan Daluwarsa.
- b. Hukum perdata dalam arti luas meliputi seluruh peraturan-peraturan yang terdapat dalam KUHPer KUHD beserta peraturan undang-undang tambahan lainnya seperti Hukum Agraria.

Hukum perdata yang keseluruhan ketentuannya juga membahas tentang hukum agraria, Subekti menyatakan bahwa hukum agraria adalah keseluruhan dan ketentuannya berdasarkan hukum perdata, tata negara, tata usaha negara, yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara, dan mengatur wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.<sup>9</sup> Sehingga agraria diatur dalam Lembaran Negara Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional pasal 4 ayat

---

<sup>7</sup> Pramukti, Angger Sigit, Fuadi Primansyah, 2018, Pokok-Pokok Hukum Perpajakan, (Yogyakarta: Penerbit Medpress Digital), hlm. 23.

<sup>8</sup> Simanjuntak, 2015, Hukum Perdata Indonesia, (JAKARTA: KENCANA), hlm. 8.

<sup>9</sup> Santi dewi, Ayu Gangga, 2019, Hukum Agraria di Indonesia ( Surabaya :Jakad Media Publishing ), hlm. 8.



(1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-undang Peraturan Agraria selanjutnya dalam buku ini disebut (UUPA) menegaskan amanat dari konstitusi tersebut, yang menyatakan bahwa: “Seluruh bumi, air dan luar angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah republik Indonesia adalah sebagai karunia tuhan yang maha esa.”<sup>10</sup> Dari ketentuan ini dapat dinyatakan bahwa pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat Indonesia. Pernyataan Pasal 1 ayat (2) UUPA tersebut merupakan pengaturan dari hak bangsa yang merupakan hak penguasaan yang tertinggi atas tanah bersama dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan lain atas tanah.

Pengertian dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA tersebut dapat dikemukakan bahwa sumber daya alam tanah merupakan bagian hak berbangsa yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia, sehingga hak atas tanah merupakan hak berbangsa bagi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan kepemilikan atas tanah tersebut<sup>11</sup>. dengan demikian UUPA memiliki arti yang sangat luas yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

---

<sup>10</sup> Indonesia, Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LNRI Nomor 104 Tahun 1960, TLN RI Nomor 2043, Ps. 1 ayat (2).

<sup>11</sup> Boedi Harsono, 2009, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah (Jakarta: Djambatan), hlm. 26.

Hukum agraria di Indonesia dapat dibagi menjadi dua yaitu<sup>12</sup> :

- 1) Hukum agraria kolonial yang berlaku sebelum Indonesia merdeka bahkan berlaku sebelum diundangkannya UUPA, yaitu tanggal 24 September 1960;
- 2) Hukum agraria nasional yang berlaku setelah diundangkannya UUPA.

Hukum agraria menurut UUPA memiliki pengertian hukum agraria dalam arti luas dan sempit. Pengertian hukum agraria dalam arti luas merupakan suatu kelompok berbagai hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam yang meliputi, hukum pertanahan, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, hukum kehutanan dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa. Karena UUPA mempunyai akar yang kuat dan mendalam pada kehidupan bangsa Indonesia. Sedangkan dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya yaitu:

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan masyarakat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
- 3) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

---

<sup>12</sup> Santi Dewi, Ayu Gangga, 2019, Hukum Agraria di Indonesia (Surabaya: Jakad Media Publishing, hlm. 11-12.

Hukum agraria yang dimaksud dalam undang-undang No. 5 tahun 1960, tentang peraturan dasar pokok pokok Agraria (UUPA) dan aturan pelaksanaannya. Dalam undang-undang tersebut menjelaskan tentang hak atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 ayat (1) <sup>13</sup>, Undang-undang No. 05 tahun 1960 menetapkan macam hak atas tanah, yaitu: hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah adanya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>14</sup>

Sebagai upaya untuk mendapatkan hak-hak tersebut, perlu dilakukan pendaftaran tanah guna mendapatkan surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat hak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sehingga dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya

---

<sup>13</sup> Saripudin, Konsep Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Reforma Agraria, Samarinda : Jurnal Ilmu Hukum Universita widyagama, hlm. 114.

<sup>14</sup> Santoso, Urip, 2017, *Hak Pengelolaan dan Hak milik Atas Satuan Rumah susun*, (Depok : Kencana), hlm. 5-6.

disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Terbukti pada Pasal 64 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:<sup>15</sup>

1. Dengan Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
2. Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997 yaitu bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum

---

<sup>15</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, vol 2 no 2 2011. "Jurnal Negara Hukum", hlm. 28.

dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/legal Cadaster*.<sup>16</sup> Adapun Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia No.18 Tahun 2021 mengenai hak pengelolaan hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pada pasal 1 ayat 9 “ Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.....”.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai bukti tanda haknya. Adapun tujuan pendaftaran yang diatur dalam pasal 3 PP nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan pendaftaran bertujuan :<sup>17</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak dalam suatu bidang tanah.
2. Untuk menyesuaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran.

Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda

---

<sup>16</sup> Sri Murni, Christiana, 2018, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, hlm. 681.

<sup>17</sup> Amoury Adi Sudiro, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan hak Kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan. Vol.V.,No.1 Januari Tahun 2020.” Jurnal Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Al Azhar, Jl Sisingamangaraja Kebayoran, Jakarta Selatan, hlm. 40.

bukti pembayaran pajak atas tanah yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)<sup>18</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997<sup>19</sup> :

- a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. Pendaftaran Tanah secara sistematis
2. Pendaftaran tanah secara sporadis

Adapun menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 1 Ayat 9 meliputi :

1. Pengumpulan Data
2. Pengolahan
3. Pembukuan
4. Penyajian serta pemeliharaan data fisik
5. Data yuridis dalam bentuk Peta
6. Daftar mengenai bidang-bidang tanah
7. Ruang Atas Tanah,

---

<sup>18</sup> Santoso, Urip, 2019, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Kencana : Jakarta), hlm. 1-2.

<sup>19</sup> Susanto, Bronto, 2014, Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Untag Surabaya, hlm. 78.

8. Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah,
9. Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Diperuntukan bagi tanah-tanah yang belum pernah terdaftar sehingga dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan terhadap tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat, guna mencatat setiap perubahan-perubahan yang terjadi pada data fisik yang berupa peta atau data yuridis tanah tersebut di dalam sertifikat sehingga data pemegang hak dapat tersaji tepat sesuai dengan kenyataan yang ada.

Pendaftaran Peralihan hak atas tanah termasuk di dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, karena dari setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau PPAT sementara, haruslah tercatat dalam sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa “dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahuluannya dengan syarat<sup>20</sup>:

---

<sup>20</sup> Hariaksa, Andi. Farida Patittingi, Kahar Lahae, Perlindungan Hukum Atas Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun Kepulauan Riau, (Universitas Riau; Pekanbaru), hlm. 35.

- 1) Penguasa tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- 2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan maupun pihak lainnya.

Adapun menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah pada pasal 1 (Satu) ayat 9 mengenai Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Merujuk dari uraian diatas terdapat salah satu contoh kasus peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dengan cara jual beli tanpa Akta Jual Beli di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin, yaitu keluarga pemilik tanah menjual tanah tanpa melakukan tahapan tahapan dalam proses jual beli tanah sekalipun hukum tanah nasional mengadopsi sistem hukum adat, yaitu melakukan transaksi jual beli tanah dengan tahapan di bawah tangan bahwasannya telah diatur secara tegas dan nyata dalam peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa



jual beli atas objek tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Maka peneliti tertarik untuk membahas mengenai **KEPASTIAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH TANPA AKTA JUAL BELI DI DESA JIRAK KABUPATEN MUSI BANYUASIN**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin ?
2. Bagaimana penerapan transaksi jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin ?
3. Bagaimana pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli pada masa yang akan datang ?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dan kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis pengaturan transaksi jual beli tanah tanpa akta jual beli di Daerah Kabupaten Musi Banyuasin.
- b. Untuk menganalisis penerapan transaksi jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli di Daerah Jirak Kabupaten Musi Banyuasin.
- c. Untuk menganalisis dan memutuskan pengaturan transaksi Jual Beli Tanah Akta Jual Beli pada masa yang akan datang Manfaat penelitian

#### 2. Manfaat penelitian

a. Segi Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan peneliti dan menjadi media pembelajaran dalam penulisan serta masyarakat luas. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber bacaan bagi civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

b. Segi teoritis

1. Bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, Khususnya bidang hukum tanah dan ada kaitannya dengan bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi kepentingan akademisi dan masyarakat dalam memahami Akta di Bawah Tangan atas tanah yang berminat meneliti mengenai jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli.

**D. Kerangka Teoritis**

1. *Grand Theory* (Teori Kepastian Hukum)

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum

dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi<sup>21</sup>.

Menurut Jan Meichel Otto, indikator untuk adanya suatu kepastian Hukum maka suatu peraturan harus memenuhi 5 (lima) syarat yaitu :<sup>22</sup>

1. terdapatnya aturan hukum yang jelas (clear) konsisten dan dapat diakses semua orang (accessible) yang dikeluarkan oleh atau atas nama negara.
2. institusi pemerintah menereapkan aturan-aturan itu dengan konsisten dan mereka sendiri tunduk pada aturan tersebut.
3. secara prinsip aturan tersebut sesuai dengan sebagian besar masyarakat.
4. adanya peradilan yang independen dan imparsial menerapkan aturan tersebut dengan konsisten dalam penyelesaian sengketa
5. putusan peradilan itu, secara actual dapat dilaksanakan.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

---

<sup>21</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang (Pressindo; Yogyakarta), hlm. 59.

<sup>22</sup> Khairani, 2016, *Kepastian Hukum Hak Pekerja Outsourcing ( di tinjau dari konsep hubungan kerja antara pekerja dengan pemberi Kerja )*, ( Jakarta : Rajawali Pers ), hlm. 18.

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu.

Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>23</sup>

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan

---

<sup>23</sup> Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (PT Refika Aditama, Bandung), hlm. 8.

kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan hukum yang harus dijalankan, yang berhak menuntut hukum dapat memperoleh haknya dan keputusan harus dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subjektif individualitas dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.<sup>24</sup> Tujuan hukum menurut teori kepastian hukum dikaji dari sudut pandang hukum normatif yakni menjaga kepentingan setiap orang sehingga tidak diganggu haknya. Teori kepastian hukum dikembangkan oleh J.J Van Apeldoorn yaitu kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten,

---

<sup>24</sup> Jajuli, sulaeman, 2015, Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam, (Deepublish; Yogyakarta), hlm. 52-53.

dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>25</sup>

## 2. *Middle Range Theory* (Teori Peralihan Hak)

Teori Peralihan Hak atau biasa di sebut dengan pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain.<sup>26</sup> Hak milik dapat di pindah haknya kepada pihak lain (dialihkan ) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam pasal 26 UUPA : Peralihan Hak Karena Jual-Beli, Peralihan hak karena Pewarisan, Peralihan Hak karena Lelang.<sup>27</sup>

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang undang Pokok Agraria (UUPA).

---

<sup>25</sup> Suyanto, 2020, Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (CV Jakad Publishing; Surabaya), hlm. 15.

<sup>26</sup> Hartanto Andy, 2018, Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, (CV Jakad Publishing; Surabaya), hlm. 67.

<sup>27</sup> Pasamai Syamsuddin, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hlm. 6-11.

”Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang. “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”.<sup>28</sup>

Jenis-jenis peralihan haka yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah :<sup>29</sup>

1. Jual Beli, yaitu peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
2. Tukar-menukar, yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri. nya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.

---

<sup>28</sup> Budi Harsono. 1982. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, (Djambatan; Jakarta), hlm. 117.

<sup>29</sup> Waskito, Hadi Arnowo, 2017, Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang, ( Jakarta : Pt Balebat Dedikasi Prima ), hlm. 162.

3. Hibah, yaitu peralihan hak sebagai akibat adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Pemasukan dalam perusahaan, yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukkan tanahnya sebagai penyertaan ke dalam suatu Perseroan

Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demiketeraturan tata usaha pendaftaran tanah."

### 3. *Applied Theory* (Teori Perlindungan Hukum)

M. Koesnoe: Hukum bersifat melindungi artinya yang harus dilindungi adalah segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Pokok pikiran tersebut menyatakan sifat dan sistem perlindungan hukum yang memberikan gambaran tentang perlindungan yang ditempatkan dalam perspektif keseluruhan bangsa. Nilai dasar yang terkandung dalam perlindungan itu harus terwujud pula untuk segenap rakyat Indonesia sebagai ide keadilan sosial, adapun Menurut *Fitzgerald* juga berpendapat sebagaimana dikutip Satjipto Rahardjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam.



Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>30</sup>

Menurut Moch. Isnaeni perlindungan hukum ada dua, yaitu perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal. Perlindungan hukum eksternal berasal oleh penguasa melalui regulasi berupa peraturan perundangan. Perlindungan hukum dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang untuk mengantisipasi ketidakadilan yang dialami oleh salah satu pihak dalam kontrak dan mengantisipasi adanya eksploitasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang mempunyai bargaining position yang lebih unggul dari pihak lain.<sup>31</sup>

Perlindungan hukum internal adalah perlindungan hukum yang di bentuk atau dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Melalui klausula-klausula kontrak yang di kemas oleh para pihak sendiri, maka tercipta perlindungan hukum yang di rancang sendiri oleh para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, (PT. Citra Aditya Bakti; Bandung), hlm. 53.

<sup>31</sup> Subekti, perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, (CV Jakad Media Publishing ; surabaya), hlm. 59.

<sup>32</sup> Moch, Isnaeni, 2016, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan, (selanjutnya disebut dengan moch isnaeni III), (Revka Petra Media ; Surabaya), hlm. 159.

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Atau dalam artian lain metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>33</sup>

##### **1. Jenis Penelitian Normatif**

Dalam melakukan penulisan yang bersifat ilmiah dibutuhkan suatu yang disebut metode penelitian yakni menjabarkan tipe-tipe pemikiran yang pada akhirnya digunakan di dalam penelitian dan penilaian, dan juga sebuah cara yang lazim bagi suatu ilmu pengetahuan dengan syarat dan cara yang memiliki khas tertentu dalam pelaksanaan prosedur.<sup>34</sup> Maka dari itu jenis penelitian yang digunakan dalam penulis kali ini adalah penelitian normatif. Menurut ahli hukum yakni Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian normatif adalah

---

<sup>33</sup> Efendi, Junaedi, Jonny Ibrahim, 2018, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, (Prenamedia Group ; Depok), hlm. 2.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (UI Press; Jakarta, 1984), hlm. 5.

suatu tinjauan penelitian yang dilakukan yang memiliki ciri ciri dengan cara meneliti data sekunder dan bahan-bahan kepustakaan.<sup>35</sup>

Jenis bahan dalam penelitian ini adalah bahan kualitatif. Patton menjelaskan bahwa bahan berasal dari data kualitatif merupakan juga bahan dari data deskriptif dan dapat dibedakan menjadi tiga jenis,:

- a. Hasil pengamatan yang terdiri dari uraian rinci tentang situasi, kejadian, interaksi dan tingkah laku atau karakter yang diamati di lapangan.
- b. Hasil pembicaraan yang berupa kutipan langsung dari orang-orang tentang pengalaman, sikap, keyakinan dan pemikiran mereka dalam kesempatan wawancara mendalam.
- c. Bahan tertulis yang terdiri dari petikan atau keseluruhan dokumen, surat menyurat, rekaman dan kasus sejarah.

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yang mengumpulkan bahan dan informasi dengan bantuan dengan berbagai materi yang terdapat dalam buku (perpustakaan) atau jenis penelitian kualitatif, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individu maupun kelompok.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Raja Grafindo), hlm. 15.

<sup>36</sup> Nana Syaodih Sukmadinata, 2007, Metode Penelitian Pendidikan, (PT Remaja Rosdakarya ; Bandung), hlm. 60.

Adapun macam-macam pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-Undangan (Statue Approach) dan Pendekatan Konseptual.

a) Pendekatan Perundang-undangan (Statue Approach) Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan-paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani.

b) Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>37</sup>

c) pendekatan kasus (case approach) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

d) Pendekatan Futuristik (Futuristic Approach) Futuristik mempunyai arti yang bersifat mengarah atau menuju bagaimana konsep kedepan atau yang akan datang. Pendekatan futuristik ini diperlukan dalam rangka untuk menakar dan melihat bagaimana konsep hukum.

Fenomenologi merupakan penelitian yang berorientasi untuk mendapatkan penjelasan tentang realitas dan memahami perilaku manusia terutama dari sudut pandang pelakunya sendiri. Penelitian fenomenologi melihat secara dekat interpretasi individual tentang sebuah pengalaman dan

---

<sup>37</sup> M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (PT Rajagrafindo Persada, Jakarta), hlm. 57.

perspektif partisipan Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Penelitian fenomenologi ini terdapat banyak cara yang berbeda untuk menginterpretasikan pengalaman yang sama dan tidak pernah berasumsi bahwa peneliti mengetahui apa makna sesuatu yang bagi orang yang diteliti<sup>38</sup>. Penelitian dengan metode deskriptif adalah suatu penelitian yang diusahakan untuk mengindra secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta yang ada. penelitian dilakukan hanya untuk menerapkan suatu fakta melalui sajian-sajian data tanpa menguji hipotesis.

### 3. Bahan Penelitian

Bahan Penelitian diperoleh dari, sumber bahan yang digunakan dalam penelitian ini terbagi dalam dua jenis, yaitu:

#### a. Bahan Penelitian Sekunder

Bahan Penelitian sekunder merupakan bahan penelitian yang secara tidak langsung memberikan keterangan dan bersifat melengkapi bahan penelitian primer. Dalam hal ini yang menjadi Bahan penelitian sekunder adalah buku buku literature, dan peraturan perundang-undangan, yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

#### b. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat secara yuridis yang akan digunakan dalam penelitian ini, terdiri atas:

---

<sup>38</sup> Emzir, 2011, Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data, (PT Grafindo Persada; Jakarta), hlm. 22.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Risalah Rapat Paripurna Ke-05 Sidang Tahunan MPR Tahun 2002 sebagai Naskah Perbantuan dan Kompilasi Tanpa ada Opini.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA) Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960.
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.18 Tahun 2021 Mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Bahan Hukum Tersier
  - a. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
  - b. Kamus Lengkap Bahasa Belanda;
  - c. Kamus Hukum;

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum Normatif, bahan penelitian terdiri dari bahan hukum dan non hukum. Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan bahan penelitian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Data yang diperoleh dari hasil penelitian hukum pada objek penelitian secara langsung, yaitu dengan cara:

1) . Observasi

Merupakan pengumpulan data dengan cara mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala sebagaimana yang terjadi pada objek yang diteliti yaitu PPAT yang ada di Wilayah Desa Jirak Musi Banyuasin provinsi Sumatera Selatan.

2) Wawancara (interview)

Merupakan suatu cara untuk memperoleh data dengan mengadakan tanya jawab secara lisan dengan responden yaitu narasumber masyarakat yang berkaitan secara langsung dengan permasalahan dari objek yang akan diteliti, yaitu Kepastian Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin. Jenis wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yaitu dengan daftar pertanyaan yang bisa dikembangkan sesuai dengan data yang ingin diperoleh. Wawancara dilakukan secara langsung dengan narasumber bapak camat di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin.

#### b. Studi Kepustakaan

Yaitu dengan cara memperoleh data dengan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengaitkan pada permasalahan yang ada. Adapun pustaka yang menjadi bahan acuan adalah buku-buku, literatur serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

#### 5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan melalui beberapa tahapan sebagai berikut<sup>39</sup> :

- a) Editing, yaitu penulisan meneliti kembali terhadap bahan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta memformulasikan bahan hukum yang penulis temukan ke dalam kalimat yang lebih sederhana.
- b) Sistematisasi, yaitu penulis melakukan seleksi terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lain.
- c) Deskripsi, yaitu penulis menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.

---

<sup>39</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, (Pustaka Pelajar; Yogyakarta), hlm. 181.



## 6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Setelah bahan hukum diolah, kemudian dilanjutkan dengan teknik analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat dengan mengacu kepada landasan teoritis yang ada.

## 7. Teknik penarikan kesimpulan

Penarikan simpulan merupakan proses terakhir analisis data, hal ini dilakukan dengan cara menguji kebenaran data yang diperoleh di lapangan kemudian diverifikasi lebih lanjut, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan penelitian yang komprehensif, valid, dan obyektif. Berdasarkan uraian dari metode penelitian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan berupa, teknik penarikan kesimpulan meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi dan makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari kepustakaan, kemudian menarik sebuah kesimpulan hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil sebuah tindakan atau keputusan, serta untuk menjawab masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Achmad* Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Kencana Prenada Media Group ; Jakarta)
- Adrian* Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika : Jakarta Timur)
- Arief*, Hanafi, 2016, *Pengantar Hukum Indonesia* (dalam tataran Historis, tata hukum dan politik hukum Nasional), Yogyakarta: PT. LkiS Pelangi Aksara.
- Arnowo* Hadi, Waskito, 2017, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*,(Kencana ; Jakarta )
- Efendi*, Jonaedi, Jonny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenamedia Group).
- Bachsan* Mustafa, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (Cipta Aditya Bakti ; Bandung)
- Bakri*, Muhammad, 2013, *Pengantar Hukum Indonesia Jilid 1 Sistem Hukum Indonesia Pada Era Reformasi*, Malang: Universitas Brawijaya Press (UB. PRESS).
- Bandiyah*, Irma. Abraham Ferry Rosando, 2017, *Kepemilikan Hak Atas Tanah warga Negara Indonesia Yang Melaksanakan Perkawinan Campuran*, Surabaya: Jurnal Ilmu Hukum.
- Basyarudin*, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang telah dibebani Hak Tanggungan*, (Surabaya: ,Jakad Media Publishing).
- Brojonegoro*, Soematri, *Hukum Agraria Nasional Sebagai Produk Politik Berbasiskan Nilai-nilai Pancasila*, (Bandar Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung).
- Budiarto*, Eko,2004, *Metodologi Penelitian Kedokteran*, Jakarta: buku kedokteran EGC.
- Budi* Harsono. 1982. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA*, Isi, (Djambatan; Jakarta).
- Budiono* Arif, *Praktik Profesional Hukum Gagasan pemikiran Penegakan Hukum*, (Muhammadiyah University Press ; Surakarta).

- Boedi Harsono*, 2009, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*(Jakarta: Djambatan).
- Boedi Harsono*, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Djambatan; Jakarta).
- Eddy Ruchiyat*, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, (Bandung,P.T Alumni).
- Effendi Perangin*, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, (PT. Raja Grafindo Persada; Jakarta).
- Emzir*, 2011, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, (PT Grafindo Persada; Jakarta).
- Fitriyani, Dwi Nurhayati*, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”,(Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada : Yogyakarta).
- Gunawan widjaja, Kartini muljadi*, 2008, *Hak-hak Atas Tanah*, ( Kencana : Jakarta )
- Habib Adjie*, 2017, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, (Nuta Nusindo ; Semarang).
- Hartanto Andy J.*, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, (LaksBang Justitia, Surabaya).
- Hari Sasangka*, 2005, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Mandar Maju ; Bandung).
- Hariaksa, Andi. Farida Patittingi, Kahar Lahae*, *Perlindungan Hukum Atas Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun Kepulauan Riau*, Pekanbaru: Universitas Riau.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea*, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, vol 2 no 2 2011. “*Jurnal Negara Hukum*”.
- Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara*, 2010, *Hukum Perjanjian Dalam Perancangan Kontrak*, (Udayana Pers Denpasar).
- K. Wantjik Saleh*, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, (Ghalia Indonesia ; Jakarta).
- Komar Andasasmita*, 2007, *Akta II Notaris Dan Contoh-Contoh Akta, Ikatan Notaris Indonesia*, (Sumur Bandung; Bandung).

- Marhel*, Jolanda, 2017, *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, (Nusa Tenggara Timur: Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Nusa Cendana).
- Maria* Sumarsono, 2011, *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*, (Bina Media ; Jakarta).
- Muhammad* Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Mandar Maju. Bandung).
- Mukti* Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Pustaka Pelajar; Yogyakarta).
- Moch*, Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, (selanjutnya disebut dengan *moch isnaeni III*), (Revka Petra Media ; Surabaya).
- M. Syamsudin*, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (PT Rajagrafindo Persada, Jakarta).
- M Yahya* Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, (Sinar Grafika, Jakarta).
- Nana* Syaodih Sukmadinata, 2007, *Metode Penelitian Pendidikan*, (PT Remaja Rosdakarya ; Bandung).
- H.M. Imron, *Legalisasi Harus Dilengkapi Saksi, Renvoi Nomor 10/34 April 2006 R. Subekti*, 1987, *Hukum Perjanjian*, (PT. Intermasa; Jakarta).
- R Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Rajawali Pers; Jakarta).
- Santoso*, Urip, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana).
- Santoso*, Urip, 2017, *Hak Pengelolaan dan Hak milik Atas Satuan Rumah susun*, (Depok: Kencana).
- Santoso*, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Kencana; Jakarta).
- Santi dewi*, Ayu Gangga, 2019, *Hukum Agraria di Indonesia* ( Surabaya :Jakad Media Publishing ).
- Salim* H.S, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta).
- Satjipto* Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, (Citra Aditya Bakti; Bandung).

- Soedikno Mertokusumo*, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, (Karunika Universitas Terbuka, Jakarta).
- Sidharta Arief*, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (PT Refika Aditama, Bandung).
- Saripudin*, *Konsep Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Reforma Agraria*, Samarinda: Jurnal Ilmu Hukum Universitas widyagama.
- Satjipto Raharjo*, 2000, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti; Bandung).
- Subekti*, *perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (CV Jakad Media Publishing ; surabaya).
- Susanto, Bronto*, 2014, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Untag Surabaya.
- Suyanto*, 2020, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (CV Jakad Publishing; Surabaya).
- Simanjutak*, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana).
- Soemarmi, Amiek*, 2019, *Konsep Negara Kepulauan Dalam Upaya Perlindungan Wilayah Pengelolaan Perikanan Indonesia*, (Tembalang Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro).
- Soerjono Soekanto*, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI Press; Jakarta, 1984).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji*, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Raja Grafindo).
- Supriadi*, 2015, *Hukum Agraria* ,(Jakarta : Sinar Grafika ).
- Tahupeiory aartje*, 2012, *pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*, ( Jakarta : Raih Asa Sukses ).
- Tan Thong Kie*, 1987, *Serba Serbi Praktek Notaris*, Alumni, Bandung.
- Urip Santoso*, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010).
- Oshingmahi*, *Perlindungan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang)*, (Kupang:

Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Universitas Nusa Cendana Kupang).

*Perbawati, Candra, Dampak politik Hukum Pertanahan Yang Belum Berperspektif HAM Bagi Masyarakat Hukum Adat Mesuji Lampung, Semarang, Mahasiswa PDIH Undip Semarang.*

*Pramukti, Angger Sigit, Fuadi Primansyah, 2018, Pokok-Pokok Hukum Perpajakan, ( Yogyakarta : Penerbit Medpress Digital).*

*P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Bandung: Penerbit Mandar Maju).*

*Jimmy Joses Sembiring, 2010, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, (Visi Media : Jakarta).*

*Vernando, 2019, Analisis Akibat Hukum Dari Penguasaan Secara Melawan Hak Atas Tanah Waris Bersertifikat Hak milik (Studi Kasus Putusan No. 299/PDT.G/2014/PN.JKT.PST).*

#### **Peraturan Undang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Risalah Rapat Paripurna Ke-05 Sidang Tahunan MPR Tahun 2002 sebagai Naskah Perbantuan dan Kompilasi Tanpa ada Opini.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA).

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.18 Tahun 2021 Mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Indonesia, Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LNRI Nomor 104 Tahun 1960, TLN RI Nomor 2043, Ps. 1 ayat (2).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, No. 59, (a).

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1)

Peraturan Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pedoman Penatausahaan Surat Pengakuan Hak Atas Tanah.

### **Jurnal**

Amoury Adi Sudiro, Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan hak Kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan. Vol.V.,No.1 Januari Tahun 2020.” Jurnal Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Al Azhar, Jl Sisingamangaraja Kebayoran, Jakarta Selatan.

Iza rumesten RS, Ahsanul Rizky Ramadhan, firman muntaqo, 2022 , Penertiban Tanah Terlantar dalam rangka penatagunaan dan pemanfaatan tanah, Jurnal Ilmiah hukum Kenotariatan, Vol 11.

Saripudin, Konsep Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Dalam Perspektif Reforma Agraria, Samarinda : Jurnal Ilmu Hukum Universita widyagama,

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, vol 2 no 2 2011. “Jurnal Negara Hukum”

Sri Murni, Christiana, 2018, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum,

Christiana Sri Murni, “ Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, Jurnal Volume 4 Nomor 2 (Juni 2018).

Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

### **Wawancara :**

Wawancara Bersama Bapak Camat Kecamatan Jirak Jaya Kabupaten Musi Banyuasin Tanggal 02 Januari 2023, Pukul 10.17 WIB..

Wawancara Saudara Sukri di Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin Pada Tanggal 28 Maret 2023 Pukul 10.15 WIB.

Wawancara Bersama Bapak Suhardi Desa Jirak Kabupaten Musi Banyuasin Tanggal 02 Januari 2023, Pukul 08.00 WIB.

WEB Annas Ulul, Ternyata Wilayah Indonesia Menempati Urutan ke Tujuh di Dunia, dikutip dari <http://www.satujam.com/luas-wilayah-indonesia/>, Diakses Pada tanggal 25 April 2022 PUKUL 14.30 WIB.