

**TESIS**

**KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH ATAS PUTUSAN AKTA  
JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN TIDAK SAH  
STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 28/PDT.G/2021/PN BTA**



Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Hukum

Oleh :

**MARTIN LUTHER SIANIPAR**

**02012682226097**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH ATAS PUTUSAN AKTA JUAL BELI  
TANAH YANG DINYATAKAN TIDAK SAH STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR 28/PDT.G/2021/PN BTA**

**MARTIN LUTHER SIANIPAR**

**02012682226097**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus**

**Pada Hari Selasa, 12 November 2024**

**Palembang, 12 November 2024**

**Disetujui oleh**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP.196606171990011001**

**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.**  
**NIP.198003082002122002**

**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum**

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

**NIP. 196509181991022001**

**Menyetujui**  
**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**

**NIP. 196606171990011001**



**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**  
**KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH ATAS PUTUSAN AKTA JUAL BELI**  
**TANAH YANG DINYATAKAN TIDAK SAH STUDI KASUS PUTUSAN**  
**NOMOR 28/PDT.G/2021/PN BTA**

**Disusun Oleh :**

**MARTIN LUTHER SIANIPAR**  
**02012682226097**

**Tesis Ini Telah Diuji dan Dinyatakan Lulus**  
**Pada Hari Selasa, Tanggal 12 November 2024**

**Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Koreksi Dari Tim Penguji**

**Tim Penguji :**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**

(.....)

**Sekretaris : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.**

(.....)

**Anggota I : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

(.....)

**Anggota II : Dr. Irsan, S.H., M.Hum.**

(.....)

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Martin Luther Sianipar

NIM : 02012682226097

Program Studi : Magister Hukum

Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri serta mendapatkan bimbingan dari dosen pembimbing tesis;
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah ini 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 penulisan dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa **pencabutan gelar akademik dan/atau predikat** yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 12 November 2024

Yang membuat pernyataan,



Martin Luther Sianipar  
NIM. 02012682226097

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Banyaklah rancangan di hati manusia, tetapi keputusan TUHANlah yang terlaksana” (Amsal 19:21)**

**“Semua akan indah pada waktunya”.**

**(Pengkhotbah 3:11)**

**Tesis ini kupersembahkan kepada :**

- 1. Tuhan Yang Maha Esa**
- 2. Kedua orang tuaku**
- 3. Istriku dan kedua anakku**
- 4. Abangku dan Kakakku**
- 5. Sahabat-sahabatku**
- 6. Dosen – Dosenku**
- 7. Almamaterku**



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas dilimpahkan kemudahan kepada penulis, sehingga penyusunan Tesis ini dapat diselesaikan sebagai syarat akademik untuk memperoleh gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, dengan judul **“KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH ATAS PUTUSAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DINYATAKAN TIDAK SAH STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 28/PDT.G/2021/PN BTA”**.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan dengan lancar berkat dukungan dosen pembimbing Tesis, kedua orang tua, istri juga saudara. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan, ilmu dan motivasi yang telah diberikan. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan rahmat dan perlindunganNya kepada kita semua.

Palembang, 12 November 2024

Penulis



Martin Luther Sianipar  
NIM. 02012682226097

## UCAPAN TERIMA KASIH

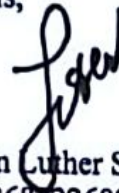
Pada kesempatan ini, izinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, serta dukungan dan semangat dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Tuhan YME atas rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
2. Prof. Dr. Taufiq Marwa, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
3. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Dr. Hj. Nasriana, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama Tesis, terima kasih untuk semua saran dan masukan serta waktu dan ilmu yang sangat berharga yang Bapak berikan.
9. Dr. Putu Samawati, S.H., M.H., selaku Pembimbing Kedua Tesis, terima kasih atas pengarahan dan segala masukan yang telah diberikan selama kegiatan perkuliahan hingga saat ini.
10. Segenap Dosen Pengajar di Fakultas hukum Universitas Sriwijaya yang senantiasa memberikan ilmu pengetahuan dan arahan bagi penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
11. Segenap Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelayanan yang terbaik bagi penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Kedua orang tuaku, yang tidak hentinya memberikan doa, dukungan dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

13. Istriku, yang tidak henti memberikan semangat dan doa kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
14. Abangku dan Kakakku yang selalu memberi dukungan dan doa kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
15. Terima kasih kepada seluruh rekan Fakultas Hukum Program Magister Ilmu Hukum Angkatan 2022.

Palembang, 12 November 2024

Penulis,



Martin Luther Sianipar  
02012682226097



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN 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 TERIMA KASIH .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	7
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Manfaat Penelitian .....	8
D. Kerangka Teori.....	10
1. <i>Grand Theory</i> : Teori Perlindungan Hukum .....	10
2. <i>Middle Range Theory</i> : Teori Kepastian Hukum.....	12
3. <i>Applied Theory</i> : Teori Kewenangan Hukum.....	18
E. Penjelasan Konseptual .....	22
F. Metode Penelitian.....	25
1. Jenis Penelitian .....	25

2. Metode Pendekatan Penelitian.....	26
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	27
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	29
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	29
6. Penarikan Kesimpulan.....	30

## **BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH,**

### **JUAL BELI TANAH, PPAT DAN NOTARIS.....31**

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	31
1. Pengertian Tanah.....	31
2. Hak Atas Tanah menurut UUPA.....	32
3. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	34
4. Konsep Nilai Ekonomis Tanah.....	38
5. Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara.....	39
6. Mekanisme Pengalihan Hak Tanah Dari Negara.....	40
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	49
1. Dasar Hukum Pengalihan Hak Tanah Melalui Jual Beli.....	59
2. Akta Jual Beli Tanah Sebagai Syarat Pengalihan Hak.....	63
3. Mekanisme/Prosedur Pengalihan Hak Tanah Melalui Jual Beli.....	69
C. Tinjauan Umum Tentang PPAT Dan Notaris.....	69
1. Notaris dan PPAT dalam Skema Peraturan Perundang-Undangan.....	69
2. Kewenangan Notaris dan PPAT.....	78
3. Tugas Notaris dan PPAT.....	81

## **BAB III : SERTIFIKAT TANAH YANG AKTA JUAL BELI**

### **DINYATAKAN TIDAK SAH OLEH PENGADILAN.....83**

A. Keberlakuan Sertifikat Tanah Atas Putusan Pengadilan	
Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta Yang Akta Jual Belinya	
Dinyatakan Tidak Sah.....	83
1. Pertimbangan Hakim Pada Putusan	
Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta Berkaitan Dengan	
Akta Jual Beli Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah.....	83
2. Kedudukan Sertifikat Tanah Yang Akta Jual Belinya	
Dinyatakan Pengadilan Tidak Sah Berdasarkan	
Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta.....	97

3. Perlindungan Hukum Atas Sertifikat Tanah Yang Akta Jual Beli Dinyatakan Tidak Sah Oleh Pengadilan .....	125
B. Pengaturan Yang Seharusnya Mengenai Kedudukan  Akta Jual Beli Tanah Sehingga Dapat Memberikan  Kepastian Dan Perlindungan Bagi Para Pihak .....	130
1. Pendekatan Kepastian Hukum dalam Konsep Pengaturan Akta Jual Beli Tanah .....	146
2. Penerapan Prinsip Kemanfaatan dalam Konsep Pengaturan Akta Jual Beli Tanah .....	156
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>160</b>
A. Simpulan .....	160
B. Saran.....	161
DAFTAR PUSTAKA .....	162
LAMPIRAN	
1. Putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Bta	

## ABSTRAK

Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan apabila akta jual belinya dinyatakan tidak sah oleh pengadilan karena penandatanganannya tidak dilakukan di hadapan Notaris (PPAT). Keadaan ini merugikan pembeli karena tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan atas hak-haknya. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN yang dibatalkan oleh pengadilan karena akta jual belinya tidak sah karena tidak dilakukan di hadapan Notaris (PPAT). Penelitian ini juga mengkaji upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap putusan pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak sah dan mengusulkan suatu konsep pengaturan status akta jual beli tanah di masa mendatang yang memenuhi kriteria kepastian hukum dan perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan metode normatif (dokumenter) dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analitis. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN dapat dibatalkan oleh pengadilan karena tidak memenuhi syarat formal, seperti tidak melaksanakan akta jual beli di hadapan PPAT. Pertimbangan utama meliputi perlunya pelaksanaan akta tersebut melibatkan kedua belah pihak, dengan disaksikan minimal oleh dua orang saksi. Proses transaksi tanah harus mematuhi ketentuan yang berlaku, meliputi pengukuran tanah, pembuatan akta, penandatanganan, dan penyerahan akta. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan yang lebih besar, hukum agraria Indonesia (UUPA) harus menganut sistem publikasi positif. Pihak yang dilindungi melalui pendaftaran tanah adalah pemegang sertifikat hak atas tanah. Pendaftaran tanah menciptakan kepastian hukum, kejelasan hak, dan tertib administrasi pertanahan, sehingga menjamin perlindungan bagi semua pihak, baik pemegang sertifikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak, maupun pemerintah sebagai penyelenggara negara.

**Kata Kunci :** Akta Jual Beli Tanah, Status Sertifikat Tanah, Notaris, Putusan Pembatalan, Ketidakpatuhan.

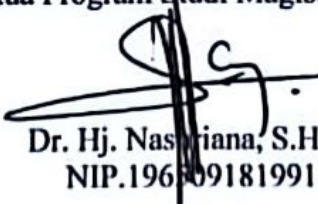
Pembimbing I

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP.196606171990011001

Pembimbing II

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.  
NIP.198003082002122002

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

  
Dr. Hj. Nasriana, S.H., M.Hum.  
NIP.196609181991022001



## ABSTRACT

Land certificates issued by the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional or BPN) can be annulled if the deed of sale and purchase is declared invalid by the court due to its execution not being conducted before a Notary (PPAT). This situation disadvantages buyers as it fails to provide legal certainty and protection for their rights. Based on this issue, this study aims to examine and analyze the position of land certificates issued by BPN annulled by the court due to the invalidity of the sale and purchase deed not executed before a Notary (PPAT). It also explores the legal remedies available against court decisions declaring the deed invalid and proposes a regulatory concept for the future status of land sale and purchase deeds that meet legal certainty and protection criteria. This research used normative (documentary) methods with a statutory (statute) approach and an analytical approach. Land certificates issued by BPN can be annulled by the court for failing to meet formal requirements, such as not executing the sale and purchase deed before a PPAT. Key considerations include the necessity for the deed's execution to involve both parties, witnessed by at least two witnesses. The process of land transactions must adhere to applicable regulations, including land measurement, deed preparation, signing, and delivery of the deed. To ensure greater legal certainty and protection, Indonesia's agrarian law (UUPA) should adopt a positive publication system. The parties protected through land registration are the holders of land title certificates. Land registration creates legal certainty, clarity of rights, and orderly land administration, ensuring protection for all parties, including certificate holders, land rights holders, third parties acquiring rights, and the government as the state's administrator.

**Keywords:** Land Sale and Purchase Deed, Land Certificate Status, Notary, Anulment Decision, Noncompliance.

Advisor I

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP.196606171990011001

Advisor II

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.  
NIP.198003082002122002

Acknowledged by,  
Head of Magister of Law Study Program

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



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Notaris sering disebut pejabat umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan yaitu oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Notaris menjalankan tugas negara dan membuat akta yang merupakan dokumen negara, sehingga tugas utama seorang Notaris yaitu membuat akta-akta otentik guna melayani masyarakat.<sup>1</sup>

Filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum yaitu memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada Notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Disamping itu, filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat publik adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya.<sup>2</sup>

Melanjutkan dari hal tersebut di atas bahwa ketika membahas mengenai notaris maka tidak terlepas dari persoalan tanah, sehingga dapat dijelaskan bahwa tanah merupakan sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan terhadap persaingan

---

<sup>1</sup> Akbar Mastang, 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/ 2018/PT BTN)', *Recital Review*, 4.60 (2022), 374–97.

<sup>2</sup> Hoyrinissa Mayra, 'Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggung Jawab Notaris?', *Jurnal Kertha Semaya*, 10.1 (2021), 166.

dari berbagai pihak. Kebutuhan tersebut terkadang menimbulkan konflik yang timbul karena perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain-lain.<sup>3</sup> Berkenaan dengan hal tersebut di atas bahwa manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, apabila diibarat sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan, karena dalam kehidupan sehari-hari tanah selalu diperlukan baik itu dipergunakan untuk tempat tinggal maupun untuk dijadikan sebagai sarana, untuk memenuhi kebutuhan sandang, pangan, papan, dan kebutuhan yang sifatnya religius. Demikian juga halnya bagi bangsa Indonesia yang susunan kehidupan penduduknya termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, sebagian besar penduduk hidup dari hasil pertanian baik sebagai petani pemilik maupun sebagai petani penggarap.<sup>4</sup>

Apabila tanah dan masyarakat dipisahkan maka akan terjadinya konflik, konflik yang dimaksud yaitu di bidang pertanahan dan hal tersebut merupakan persoalan klasik dan masih terjadi dimana-mana. Sengketa pertanahan selalu terjadi secara terus-menerus karena setiap orang tentunya mempunyai kepentingan terkait dengan pertanahan.<sup>5</sup> Sengketa pertanahan terus meningkat. Faktor utama yang melatarbelakangi munculnya konflik pertanahan adalah luas lahan yang tetap sementara jumlah masyarakat yang membutuhkan lahan untuk memenuhi kebutuhannya terus meningkat. Untuk menghindari terjadinya sengketa pertanahan, maka peralihan hak guna tanah harus sesuai dengan peraturan

---

<sup>3</sup> Rohani Budi Prihatin, 'Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta)', *Jurnal Aspirasi*, 6.2 (2016), 105–18 <<https://doi.org/10.22212/aspirasi.v6i2.507>>.

<sup>4</sup> Kadek Indra Yuda, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini, 'Status Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat Yang Telah Dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara', *Jurnal Analogi Hukum*, 2.2 (2020), 228–33 <<https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1898.228-233>>.

<sup>5</sup> Sarjita, 'Sarjita Mimbar Hukum Sengketa Tanah' (MIMBAR HUKUM, 2019) <[https://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita\\_Mimbar\\_Hukum.pdf](https://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita_Mimbar_Hukum.pdf)>.

perundang-undangan pertanahan yang berlaku di Indonesia sepanjang negara telah menyusun Undang-Undang pertanahan nasional, termasuk perangkat hukum pertanahan nasional tertulis dan peraturan adat setempat.<sup>6</sup>

Undang-Undang pengelolaan pertanahan bermula dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Selanjutnya pada tanggal 24 September 1960 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA. Di dalam UUPA mengatur banyak jenis hak atas tanah, menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menurutnya terdapat hak atas tanah, antara lain: hak milik; Hak untuk bercocok tanam; hak konstruksi; hak pakai; hak sewa; hak untuk membuka lahan; dan hak memungut hasil hutan. Selanjutnya hak atas tanah memberikan individu hak menggunakan tanah untuk tujuan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah. Hak guna tanah dapat diperoleh melalui perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, penukaran, pemberian subsidi, penyertaan modal pada suatu perusahaan, dan pelelangan. Sedangkan hak atas tanah dapat diberikan dengan Undang-Undang, khususnya melalui pewarisan, artinya apabila pemegang hak meninggal dunia maka ahli warisnyalah yang memperoleh hak atas tanah tersebut.<sup>7</sup> Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah jual beli.

Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah dengan jual beli. Proses jual beli tanah membutuhkan akta sebagai bukti otentik disepakatinya suatu akad. Kedudukan akta jual beli ini merupakan bentuk jaminan kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan bagi para pihak yang membuat perjanjian

---

<sup>6</sup> I Gede Surata, 'Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan', *Jurnal Kertha Widya*, 10.2 (2022), 137–44.

<sup>7</sup> Vania Digna Anggita, Mohamad Fajri, and Mekka Putra, 'Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum Hampir Dapat Disamakan Sebagai Kebutuhan Pokok Yaitu Sebagai Tempat Untuk', *USM Law Review*, 5.2 (2022), 782–95.



tersebut. Akta jual beli ini diterbitkan oleh pejabat khusus yang ditunjuk oleh Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam perundang-undangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat. Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya, di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, Pejabat notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta

otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang, di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dikatakan notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Berkenaan dengan hal tersebut di atas pejabat yang dimaksud adalah PPAT. Sehingga dengan adanya amanat dari Undang-Undang mengenai yang berhak menerbitkan akta jual beli tersebut, maka setiap terjadi akad jual beli tanah, harus ada kepastian hukum. Oleh karena itu diperlukan suatu akta otentik khususnya akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dan kemudian didaftarkan pada kantor atau badan pertanahan.<sup>8</sup> Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai kantor di masing-masing wilayah Kabupaten/wilayah Kota berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.<sup>9</sup> Akta yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) ini sangat berguna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak serta menghindari permasalahan yang berhubungan dengan hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan oleh para pihak sebagai alat bukti dalam perjanjian dalam

---

<sup>8</sup> Baharudin, 'Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah Baharudin', *Keadilan Progresif*, 5.1 (2014), 88–101.

<sup>9</sup> Juosfiel Sadpri, 'Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia', *Lex Privatum*, 2.3 (2014), 154267.

bentuk jual beli. Akta jual-beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual.<sup>10</sup>

Akta yang diterbitkan oleh (PPAT) telah sesuai dengan pedoman dokumentatif. Prinsip dokumentasi berarti sebagian besar transaksi dan bukti hak guna tanah dilakukan secara tertulis. Oleh karena itu, PPAT selaku pejabat umum yang berwenang menandatangani akta pertanahan harus mempunyai ketelitian dan kapasitas yang cukup agar perbuatan yang dilakukannya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak.

Pada praktiknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT terjadi kesalahan atau kekeliruan dan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku. Hal ini menimbulkan banyak permasalahan di masyarakat mengenai perilaku jual beli sehingga menimbulkan akibat hukum bagi orang yang melakukannya. Seperti halnya suatu akta asli yang mempunyai kekuatan mengikat sempurna (*volledig en bindende bewijkrach*) bagi para pihak mengenai apa isinya dan bagi hakim apabila dijadikan alat bukti.<sup>11</sup>

Kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta.<sup>12</sup> Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya.

Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku.

---

<sup>10</sup> Livia Clarista and Endang Pandamdari, 'Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam', *Jurnal Hukum Adigama*, 888, 2016.

<sup>11</sup> Aulia Rahman Hakim and Muhammad Fajar Ilham, 'Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak', *Yustitiabelen*, 9.2 (2023), 182–91 <<https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v9i2.828>>.

<sup>12</sup> Addien Iftitah, 'Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya', *Lex Privatum*, 2.3 (2014), 49–55.

Kelalaian dalam melakukan perbuatan dapat terjadi apabila para pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang mengakibatkan tidak ditaatinya peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini juga dapat mengakibatkan pembatalan tindakan selanjutnya oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak. Pembatalan perbuatan tersebut kemudian akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Selanjutnya bahwa karya penelitian ini merupakan penelitian saya sendiri dan tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik serta tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tertulis dengan acuan yang disebutkan sumbernya, baik dalam naskah karangan dan daftar Pustaka.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana Keberlakuan Sertifikat Tanah Yang Akta Jual Beli Dinyatakan Tidak Sah Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta ?
2. Bagaimana pengaturan yang seharusnya mengenai kedudukan akta jual beli tanah sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak?

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

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang harus penulis capai dalam penelitian hukum ini terbagi menjadi dua tujuan yaitu tujuan objektif dan tujuan subjektif. Tujuan objektif adalah tujuan penelitian yang berasal dari tujuan penelitian itu sendiri, sedangkan



tujuan subjektif adalah tujuan yang berasal dari penulis. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan apabila akta jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, selain itu juga untuk mengetahui dan menganalisis Upaya Hukum yang dapat dilakukan terhadap putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli tidak sah akibat tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan yang seharusnya mengenai kedudukan akta jual beli tanah sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan bagi para pihak.

## **2. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat sebagai berikut:

### **a. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini harus meningkatkan pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata dan hak asasi manusia. Untuk dapat memberikan gambaran mengenai perlindungan terhadap kepemilikan akta jual beli tanah secara komprehensif. Selanjutnya menambah khazanah ilmu pengetahuan bagi peneliti yang tertarik untuk melakukan kajian terhadap objek penelitian serupa seperti pembahasan di atas.

### **b. Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan mengembangkan kontribusi pemikiran dibidang hukum.

a). Bagi PPAT dan Notaris

Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai tanggungjawab dan wewenang Notaris/PPAT atas produk yang dihasilkan, yakni akta jual beli tanah. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, selain itu juga dapat memberikan manfaat dalam menjalankan jabatannya agar tidak terjebak ke dalam permasalahan hukum baik perdata maupun pidana.

b). Bagi BPN

Diharapkan BPN lebih cermat dalam menjalankan prosedur penerbitan sertifikat sehingga tidak terjadinya pelanggaran hukum yang merugikan para pihak, sehingga BPN mengeluarkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c). Bagi aparat penegak hukum

Diharapkan bagi aparat penegak hukum untuk lebih cermat dan teliti dalam menjalankan tugasnya terkhusus yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini sehingga dapat menegakkan hukum dengan seadil-adilnya dan memastikan bahwa hukum itu dijalankan sesuai peraturan perundang-undangan yang ada.

d). Bagi Masyarakat

Diharapkan bagi masyarakat untuk lebih cermat dan lebih teliti dalam membuat akta jual beli sehingga tidak dirugikan atas perbuatan oknum yang menjalankan tugas dan fungsinya secara prosedural.

## D. Kerangka Teori

Setiap penelitian atau karya ilmiah harus disertai dengan refleksi teoritis, karena terdapat hubungan yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi data. Teori Dalam penulisan tesis ini fungsinya adalah memberikan nasehat atau petunjuk serta meramalkan dan menjelaskan gejala-gejala yang akan diteliti. Lapisan-lapisan teori yang digunakan untuk menata pemahaman ilmu dalam penulisan tesis ini, yaitu: *grand theory*, *middle range theory*, dan *applied theory* saling berkorelasi secara signifikan; dan membentuk kerangka teori untuk membedah isu-isu tersebut; dimaksudkan untuk mbingkai dan mewarnai setiap analisis permasalahan hukum dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini, teori yang digunakan sebagai berikut:

- a. *Grand Theory*: Teori Perlindungan Hukum
- b. *Middle Range Theory*: Teori Kepastian Hukum
- c. *Applied Theory*: Teori Kewenangan Hukum

### 1. *Grand Theory*: Teori Perlindungan Hukum

- a. Menurut Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H. “Perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal.” Sifat perlindungan hukum internal, pada hakekatnya perlindungan hukum yang dimaksud, ditentukan oleh para pihak sendiri pada saat membuat perjanjian, dimana pada saat menyusun syarat-syarat kontrak, kedua belah pihak Setiap orang ingin agar kepentingannya diperhitungkan dalam suatu “perjanjian”. Demikian pula dilakukan upaya untuk mencegah segala bentuk resiko dengan cara menjadikan syarat-syarat itu bersyarat secara kesepakatan, sehingga melalui syarat-syarat

tersebut para pihak memperoleh perlindungan hukum yang seimbang, berdasarkan kesepakatan bersama. Selanjutnya dari segi perlindungan hukum eksternal, hal ini hanya dapat dicapai oleh para pihak apabila keadaan hukum mereka relatif setara dalam arti para pihak mempunyai daya tawar yang relative seimbang, oleh karena itu berdasarkan asas kebebasan berkontrak, masing-masing pihak mempunyai kekuatan tawar yang relatif seimbang. Para mitra kontrak mempunyai kebebasan untuk menyatakan keinginannya sesuai dengan preferensinya. “Model ini menjadi landasan ketika para pihak mengembangkan syarat-syarat perjanjian yang mereka buat agar perlindungan hukum masing-masing pihak dapat dilaksanakan langsung atas inisiatif mereka.<sup>13</sup>

Perlindungan hukum eksternal diciptakan oleh otoritas yang berwenang melalui peraturan untuk kepentingan pihak-pihak yang rentan, “sesuai dengan sifat hukum dan peraturan tidak boleh bersifat unilateral dan lokal, perlindungan hukum yang seimbang juga harus diberikan sesegera mungkin kepada pihak lain. Karena bisa jadi pada awal perjanjian terdapat pihak yang relatif lebih kuat dari pihak lawannya, namun dalam proses pelaksanaan perjanjian, pihak yang kuat sejak awal menjadi pihak yang dirugikan, misalnya ketika debitur tidak melakukan hal tersebut, membayar debitur, kreditor juga perlu dilindungi Undang-Undang. Pemaparan ketentuan hukum yang dijelaskan di atas menunjukkan tingkat kerincian dan keadilan pihak berwenang dalam memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada para pihak. Menetapkan peraturan dengan model seperti itu tentu saja bukan

---

<sup>13</sup> Isnaeni, *Seberkas Diaroma Hukum Kontrak* (Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2017).

perkara mudah bagi pemerintah yang selalu berupaya melindungi rakyatnya secara maksimal.<sup>14</sup>

- b. Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, mengatakan bahwa, ada dua macam perlindungan hukum yaitu, “perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum yang preventif, hukum mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>15</sup> Teori ini akan menjawab dan menjelaskan rumusan masalah kedua sehingga masyarakat mendapatkan perlindungan hukum dan cara yang dapat dilakukan untuk mendapatkan haknya.

## **2. *Middle Range Theory*: Teori Kepastian Hukum**

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum adalah kemungkinan adanya aturan yang jelas, konsisten dan dapat diakses yang dikeluarkan dan disetujui oleh negara (kekuasaan) dalam keadaan tertentu. Idealnya, otoritas sumber daya secara konsisten menerapkan, tunduk, dan mematuhi Undang-Undang dan peraturan ini. Warga umumnya menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan ini. Lalu hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>16</sup> Teori kepastian hukum bertujuan untuk menjelaskan tanggung jawab aparat penegak hukum untuk melindungi pencari hukum dari tindakan sewenang-wenang.

---

<sup>14</sup> Cindy Aulia Khotimah, ‘Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli-Online (E-Commerce)’, *Business Law Review: Volume One*, 1 (2005), 14–20.

<sup>15</sup> Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Surabaya: Peradaban, 2007).

<sup>16</sup> Yusuf Alidatussayidah, ‘Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Pelanggaran Etika Rangkap Jabatan Notaris Oleh Majelis Pengawasan Daerah’, *ADIL: Jurnal Hukum*, 12.2 (2021), 44–55.

Artinya seseorang bisa mendapatkan apa yang diharapkannya dalam situasi tertentu. Masyarakat mengharapkan kepastian hukum karena membuat masyarakat lebih tertib. Hukum bertujuan untuk memelihara ketertiban sosial dan dengan demikian menciptakan kepastian hukum. Oleh karena itu, kepastian hukum ingin ditegakkan karena hukum adalah hukum, bahkan jika dunia runtuh harus ditegakkan (*fiat justitia et pereat mundus*).<sup>17</sup>

Teori kepastian hukum ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah pertama, kedua dan ketiga dengan kepastian hukum siapa pun dapat memprediksi apa yang akan dialami orang jika orang ini mengikuti jalur hukum tertentu. Dalam hal ini masyarakat yang melakukan pembuatan akta jual beli tanah di Notaris/PPAT mendapatkan kepastian hukum, baik prosedur dan birokrasi hukum di Indonesia.<sup>18</sup> Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.<sup>19</sup>

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan

---

<sup>17</sup> Sadi Muhammad, 'Kepastian Hukum Terhadap Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Di Indonesia', *Jurnal Yudisial*, 13.3 (2020), 311–27 <<https://doi.org/10.29123/jy.v13i3.345>>.

<sup>18</sup> Sulardi and Yohana, 'Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak', *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Negeri Malang*.

<sup>19</sup> Alvianto, 'Mekanisme Pemberian Kompensasi Dan Restitusi Bagi Korban Tindak Pidana', *Lex Crimen*, 1.1 (2012), 60–72.



kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.<sup>20</sup>

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>21</sup>

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :<sup>22</sup>

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;

---

<sup>20</sup> Suparyanto dan Rosad, 'Teori Kepastian Hukum', *Suparyanto Dan Rosad (2015, 2020, 248-53.*

<sup>21</sup> Budi Astuti and Muhammad Rusdi Daud, 'Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online', *Al-Qisth Law Review*, 6.2 (2023), 205 <<https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>>.

<sup>22</sup> Zulfikri Zulfikri, 'Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah', *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 2.1 (2019), 1-15 <[https://doi.org/10.25299/syarikat.2019.vol2\(1\).3638](https://doi.org/10.25299/syarikat.2019.vol2(1).3638)>.

- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.<sup>23</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan 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 subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Zulfahmi Nur, 'Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibi)', *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, 6.2 (2023), 247 <<https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>>.

<sup>24</sup> Galang Mahendra Ardiansyah, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliantini, 'Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak

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>25</sup> Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut : Pertama, kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. Kedua, kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Ketiga, adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.<sup>26</sup>

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya

---

Kabupaten Banyuwangi)', *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5.2 (2022), 260–76 <<https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i2.51620>>.

<sup>25</sup> Hasaziduhu Moho, 'Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan', *Jurnal Warta*, 13.1 (2019), 91–96.

<sup>26</sup> Baritim Perjuangan Sinaga, 'Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum', 2016, 1–6.

kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>27</sup>

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.<sup>28</sup>

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan

---

<sup>27</sup> Darmiwati, 'Pembagian Harta Bersama Ditinjau Dari Asas Kepastian Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 266K/AG/2010)', *Jurnal Hukum*, 9.1 (2010), 76–99.

<sup>28</sup> Muhtarom, 'Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Membuat Kontrak', *Suhuf*, 26.1 (2014), 54.

sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

### **3. *Applied Theory*: Teori Kewenangan Hukum**

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi. Sebegitu pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan: “*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*”. Dari pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata Negara dan hukum administrasi.<sup>29</sup>

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. Authority dalam Black’s Law Dictionary diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of publik officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*.<sup>30</sup> Kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.

---

<sup>29</sup> Sri Nur and Hari Susanto, ‘Metode Perolehan Dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan’, *Online Administrative Law & Governance Journal*, 3.3 (2020), 2621–2781.

<sup>30</sup> Adi Kuncoro and Hananto Widodo, ‘Analisis Problematik Surat Edaran Bupati Tulungagung Terkait Pengaturan Penanggulangan Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)’, *Novum: Jurnal Hukum*, 2019 (2021), 1–15 <<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/41871>>.

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu; pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum:

1. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum;
2. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya;
3. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Sejalan dengan pilar utama Negara hukum yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselen* atau *wetmatigheid van bestuur*), atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan Perundang-undangan Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat dua cara untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu: atribusi dan delegasi; kadang-kadang juga, mandat, ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.<sup>31</sup>

Demikian juga pada setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu Atribut, Delegatif dan Mandat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

---

<sup>31</sup> Yohanes Sri Pudyatmoko and Gregorius Aryadi, 'Pemberlakuan Ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Dalam Penanganan Korupsi', *Veritas et Justitia*, 7.2 (2021), 297–324 <<https://doi.org/10.25123/vej.v7i2.3780>>.

### 1. Kewenangan Atributif

Merupakan Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.<sup>32</sup>

### 2. Kewenangan Delegatif

Kewenangan Delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

### 3. Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Dalam kaitannya dengan konsep atribusi, delegasi, mandat itu dinyatakan oleh J.G. Brouwer dan A.E. Schilder, bahwa:

1. *With attribution, power is granted to an administrative authority by an independent legislative body. The power is intial (originair), which is to say that is not derived from a previously non sexistent powers and assigns them to an authority.*
2. *Delegations is the transfer of an acquird attribution of power from one administrative authority to another, so that the delegate (the*

---

<sup>32</sup> Riski R Wahyuni, 'Analisis Kewenangan Atributif Camat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Di Kecamatan Bontonompo Kabupaten Gowa', *Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 11 (2018), 29.



*body that has acquired the power) can exercise power its own name.*

3. *With mandate, there is no transfer, but the mandate giver (mandans) assigns power to the other body (mandataris) to make decisions or take action in its name.*

Brouwer berpendapat pada atribusi, kewenangan diberikan kepada suatu badan administrasi oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislative menciptakan kewenangan mandiri dan bukan putusan kewenangan sebelumnya dan memberikannya kepada yang berkompeten. Delegasi ditransfer dari kewenangan atribusi dari suatu badan administrasi yang satu kepada yang lainnya, sehingga delegator/delegans (badan yang telah memberikan kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya. Pada mandat tidak terdapat suatu transfer kewenangan, tetapi pemberi mandat (mandans) memberikan kewenangan kepada badan lain (mandataris) untuk membuat suatu keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya

Ada perbedaan yang mendasar yang lain antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang siap ditransfer, tidak demikian dengan delegasi. Dalam kaitan dengan asas legalitas kewenangan tidak dengan didelegasikan secara besar-besaran, akan tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi. Konsep kewenangan dalam hukum administrasi Negara berkaitan dengan asas legalitas, dimana asas ini merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintah dan kenegaraan disetiap Negara hukum terutama bagi Negara- negara hukum yang menganut system hukum eropa continental. Asas ini dinamakan juga kekuasaan undang-undang (*de heerschappij*

*van de wet*) Asas ini dikenal juga didalam hukum pidana (*nullum delictum sine previa lege peonale*) yang berarti tidak ada hukuman tanpa Undang-Undang. Di dalam hukum administrasi Negara asas legalitas ini mempunyai makna *dat het bestuur aan wet is onderworpen*, yakni bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang. Asas ini merupakan sebuah prinsip dalam Negara hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis akta jual beli tanah dan keabsahan akta jual beli tanah yang dinyatakan batal oleh pengadilan sehingga hal ini dapat dilihat mengenai kewenangan Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional.

## **E. Penjelasan Konseptual**

### **1. Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan dari pada itu memberikan grosse, salinan dan kutipannya kesemua itu sebegitu jauh pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>33</sup>

### **2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

---

<sup>33</sup> Cipto Soenaryo, 'Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi Dan Undang-Undang', *Jurna Hukum*, 1.6 (2018), 1–20.

PPAT merupakan pihak penting yang harus ada dalam proses jual beli tanah maupun properti. Hal tersebut karena seorang PPAT adalah seseorang yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Seorang PPAT diperbolehkan untuk merangkap jabatan sebagai notaris di tempat kedudukan notaris. Akan tetapi, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai berikut: <sup>34</sup>

- 1) advokat, konsultan atau penasihat hukum
- 2) pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta
- 3) pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK)
- 4) pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
- 5) surveyor berlisensi
- 6) penilai tanah
- 7) mediator
- 8) jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

### **3. Akta Notaris**

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan

---

<sup>34</sup> Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, and Nanda Anisa Lubis, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku', *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3 (2019), 80–97.

Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Sehingga, ada 2 (dua) macam/golongan akta notaris, yaitu:<sup>35</sup>

- a. Akta yang dibuat oleh notaris (akta relaas atau akta pejabat) Akta ini disebut juga akta berita acara. Yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris.
- b. Akta yang dibuat di hadapan notaris/akta pihak (akta partij). Yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris

#### **4. Pertanggung jawaban**

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (liability without based on fault) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (liability without fault) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (strict liability). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Retno Prabandari, 'Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Objek Hak Tanggungan', *Pravoslavie.Ru* (Universitas Diponegoro, 2007).

<sup>36</sup> Rai Agustina Dewi and I nyoman Suyatna, 'Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Online', *Journal Ilmu Hukum*, 4 (2016), 1-13.

## **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu, untuk mempunyai langkah-langkah sistematis. Menurut Soerjono Soekanto metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara mempelajari, menganalisa dan memahami obyek yang ditelitinya, metodologi merupakan unsur yang mutlak ada dalam suatu penulisan. Oleh karena penulisan merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penulisan yang ditetapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan dalam hal ini tidaklah selalu berarti metodologi yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas metodologi penulisan hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitas, oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistem, dan refleksi tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa fenomena hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.<sup>37</sup> Dalam penelitian ini yang digunakan adalah hukum normatif atau doktrinal, khusus penelitian hukum dilakukan dengan cara mengkaji dokumen kepustakaan atau data sekunder sebagai dokumen primer. Untuk penelitian dengan melakukan penelitian terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang

---

<sup>37</sup> Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum. Teori & Praktek*, ed. by Tika Lestari, 1st edn (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020).

diangkat.<sup>38</sup> Objek penelitiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai suatu norma atau aturan yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku masyarakat, maka penelitian hukum normatif menitikberatkan pada pengendalian daftar norma hukum, asas dan doktrin hukum, serta mendalami hukum dalam kasus-kasus tertentu, sistem hukum, derajat keseragaman hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>39</sup> Selain itu, penelitian hukum normatif ini juga menggunakan proses penelitian ilmiah untuk mencari kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatif. Logika keilmuan penelitian hukum normatif dibangun dari ilmu dan kegiatan ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya adalah hukum itu sendiri.<sup>40</sup> Berkaitan dengan hal tersebut di atas maka penulis akan mengkaji dan menganalisis persoalan yang berkaitan dengan keabsahan akta jual tanah sehingga dapat merumuskan pengaturan yang ideal dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dengan menggunakan metode penelitian ini diharapkan dapat menjadi solusi atas persoalan yang dibahas.

## 2. Metode Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*) Menurut Syamsudin, pendekatan hukum dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang ada terkait dengan permasalahan

---

<sup>38</sup> Kornelius Benuf, 'Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer', *Jurnal Gema Keadilan*, 7.1 (2020), 145–60 <<https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>>.

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 1st edn (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

<sup>40</sup> Johny Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2005).

hukum tersebut.<sup>41</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>42</sup> Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya atau antara Undang-Undang dengan Undang-Undang Dasar atau regulasi dan Undang-Undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>43</sup> Berkaitan dengan hal tersebut maka permasalahan pertama akan menggunakan pendekatan analitis sedangkan permasalahan kedua akan menggunakan pendekatan perundang-undangan.

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Sumber dan jenis bahan hukum dalam penelitian hukum doktrinal berasal dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun jenis bahan hukum dapat tersebut, yaitu:

#### **a. Bahan Hukum Primer**

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Nomor Lembaran Negara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

---

<sup>41</sup> Nurul Listiyani, 'Implikasi Normatif Dan Sosiologis Dicabutnya Keppres Nomor 3 Tahun 1997 Terhadap Perda Nomor 27 Tahun 2011 Sebagai Payung Hukum Pengendalian Peredaran Minuman Beralkohol Di Banjarmasin', *Al'Adl*, Vi.3 (2014), 23–38.

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

<sup>43</sup> Hari Hariman Maulana Akbar and Betty Dina Lambok, 'Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Spt Pbb (Study Di Badan Pertanahan Naional Kabupaten Kuningan)', *Hukum Responsif*, 10.2 (2019), 45–54 <<https://doi.org/10.33603/responsif.v10i2.5057>>.



4. Nomor Lembaran Negara Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
5. Nomor Lembaran Negara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6. Nomor Lembaran Negara Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian adalah hasil karya ilmiah dari penulis sebelumnya yang berhubungan langsung dengan judul penelitian ini, berupa buku-buku, jurnal-jurnal dan dokumen-dokumen yang mengulas tentang bahan hukum sekunder.<sup>44</sup>

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya majalah surat kabar, media cetak, website dan kamus hukum tentu yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

---

<sup>44</sup> Sandy Ekki Wiratama Buana, 'Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Kepada Pemilik Data Pribadi Dalam Penyelenggaraan Jasa Fintech Peer To Peer Lending', 2022.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Studi kepustakaan ini sering disebut dengan istilah *library research*. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan berbagai peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, maupun dokumen lain yang relevan dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Bahan hukum tersebut lantas dipelajari, dikaji, diteliti serta menginterpretasikan hal-hal yang berkaitan dengan objek penelitian guna menjawab permasalahan yang dihadapi.<sup>45</sup> Teknik ini digunakan untuk mengkaji dan membahas rumusan masalah pertama dan kedua. Dengan Teknik ini dapat menganalisis secara komprehensif yang menjadi kajian tesis ini. Karena bahan yang digunakan dalam mendukung penulisan tesis ini dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan, buku dan literatur terkait dengan permasalahan.

#### **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum ini meliputi melakukan interpretasi hukum terhadap berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan permasalahan atau pertanyaan hukum yang diteliti dalam penelitian hukum ini. Penjelasan yang digunakan meliputi penjelasan gramatikal dan penjelasan teleologis. Penafsiran hukum ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang akurat. Penafsiran hukum secara gramatikal adalah penafsiran hukum yang dilakukan dengan cara menjelaskan makna kata-kata atau istilah-istilah yang terkandung dalam hukum.<sup>46</sup> Sementara itu yang dimaksud dengan

---

<sup>45</sup> Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015).

<sup>46</sup> Afif Khalid, 'Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia', *Al 'Adl*, 6.11 (2014), 9–36.

penafsiran hukum teleologis ialah suatu penafsiran hukum dengan menafsirkan undang-undang menurut cara tertentu sehingga undang-undang itu dapat dijalankan sesuai dengan keadaan sekarang yang ada di masyarakat.<sup>47</sup>

## 6. Penarikan Kesimpulan

Dalam penulisan ini, untuk penarikan kesimpulan penulis menggunakan metode deduktif. Penalaran deduktif merupakan penarikan kesimpulan dari pernyataan mayor yang bersifat umum ke pernyataan minor yang bersifat khusus selaras dengan pokok masalah.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Lucky Endrawati, 'Rekonstruksi Analogi Dalam Hukum Pidana Sebagai Metode Penafsiran Hukum Untuk Pembaharuan Hukum Pidana Dengan Pendekatan Aliran Progresif', *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.1 (2018) <<https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v2i1.1116>>.

<sup>48</sup> Depri Liber Sonata, 'Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum', *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8.1 (2014).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulloh, 'Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah', *Fakultas Hukum Brawijaya*, 2021
- Baritim Parjuangan Sinaga, 'Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum', 2016, 1–6
- Ekasari, Dhian, 'Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Ppat ) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak', 2021
- Febriyana, Eka, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan Dan Akuntabel Di Kabupaten Sleman', 2021
- Ibrahim, Johny, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2005)
- Isnaeni, *Seberkas Diaroma Hukum Kontrak* (Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2017)
- Kholidah, and Putra Halomoan, *Notaris DanPPAT Di Indonesia*, 2019
- Khotimah, Cindy Aulia, 'Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli-Online (E-Commerce)', *Business Law Review: Volume One*, 1 (2005), 14–20
- M.Hadjon, Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Surabaya: Peradaban, 2007)
- Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- Marwiyah, Siti, *Penegakan Kode Etik Profesi Di Era Malapraktik Profesi Hukum*, 2015
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005)
- Mattulada, Manaf, 'Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Asrama Tentara Nasional Indonesia Di Jalan Abubakar Lambogo Makasar', *Fakultas Hukum Universitas Bosowaw*, 2017

- Meutia, Keumala, 'Analisis Yuridis Pengenaan Honorarium Atas Jasa-Jasa Notaris Di Kota Medan', *Tesis*, 2020, 1–122
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, 1st edn (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014)
- Purwanti, Sri, 'Aki Bat Hukum Dari Pem Buatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara', III.2 (2016), 130–36
- Purwati, Ani, *Metode Penelitian Hukum. Teori & Praktek*, ed. by Tika Lestari, 1st edn (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020)
- Putra, Adi, 'Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penyelenggaraan', *Fakultas Hukum*, 20AD, 1–28
- Sondakh, Meiske Tineke, Anna Wahongan, and A Latar Belakang Masalah, 'Kata Kunci : Kedudukan , Tanggung Jawab , Ppat , Akta Jual Beli Tanah , Pp No . 37 Tahun', 37, 2007
- Suparyanto dan Rosad, 'Teori Kepastian Hukum', *Suparyanto Dan Rosad (2015, 2020, 248–53*

## **B. JURNAL**

- A.Dilapanga, Reynaldi, 'Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960', *Lex Crimen*, vi.5 (2017), 137–44
- Adonara, Firman Floranta, 'Implementasi Prinsip Negara Hukum Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Notaris', *Jurnal Hukum*, 1, 2022, 48–59
- Agustiwi, Asri, 'Hukum Dan Kebijakan Hukum Agraria Di Indonesia', *Journal of Law*, 3.5 (2023), 63–65  
<<https://www.readcube.com/articles/10.21831%2Fmoz.v4i1.4386>>
- Akbar, Hari Hariman Maulana, and Betty Dina Lambok, 'Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Sppt Pbb (Study Di Badan Pertanahan Naional Kabupaten Kuningan)', *Hukum Responsif*, 10.2 (2019), 45–54 <<https://doi.org/10.33603/responsif.v10i2.5057>>
- Akbar, Renaldy Noor, 'Analisis Hukum Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Grobogan',

2023

- Alfiana, Rita, 'Ambiguitas Bentuk Akta Notaris (Analisis Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)', *Lex Jurnalica*, 15.3 (2018)
- Alidatussayidah, Yusuf, 'Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Pelanggaran Etika Rangkap Jabatan Notaris Oleh Majelis Pengawasan Daerah', *ADIL: Jurnal Hukum*, 12.2 (2021), 44–55
- Alvianto, 'Mekanisme Pemberian Kompensasi Dan Restitusi Bagi Korban Tindak Pidana', *Lex Crimen*, 1.1 (2012), 60–72
- Amelia, Uswah, Antarin Prasanthi Sigit, and Enny Koeswarni, 'Jual Beli Tanah Yang Disempurnakan Dengan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 676/Pdt.G/2016/Pn.Sby)', *Indonesian Notary*, 3.3 (2021), 606–29
- Amir, Arivan, 'Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8.1 (2019), 53
- Andika, Kinanti Justu, 'Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Para Pihak Dan Saksi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 633 / PDT / 2019 / PT . BDG )', *Indonesian Notary*, 3 (2021)
- Anggita, Vania Digna, Mohamad Fajri, and Mekka Putra, 'Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum Hampir Dapat Disamakan Sebagai Kebutuhan Pokok Yaitu Sebagai Tempat Untuk', *USM Law Review*, 5.2 (2022), 782–95
- Angreni, Ni Kadek Ditha, and I Gusti Ngurah Wairocana, 'Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah', *Jurnal Kertha Semaya*, 2018, 1–6  
<<http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10278/7514>,>
- Apdina, Arzani Rezky, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Declaratoir Yang Tidak Dapat Dieksekusi', *AkMen Jurnal Ilmiah*, 15.2 (2018), 247–56
- Apriani, Desi, and Arifin Bur, 'Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Jurnal Bina Mulia*

- Hukum*, 5.2 (2020), 220–39 <<https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>>
- Aprianti, Rosidah, ‘Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Sebagian Yang Dibata Sebelum Melakukan Pemetaan/Pemisahan Sertifikat Induk’ (Universitas Hasanudin, 2019)
- Aqila, Rifda Marsall, ‘Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat’, *UNJA Journal of Legal Studies*, 1.1 (2023), 217–35
- Areini Airin Mokoagow, ‘Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960’, *Lex Privatum*, V.4 (2017), 19–26
- Ari, Frisdar Rio, ‘Analisis Yuridis Pertimbangan Putusan Hakim Mengenai Sengketa Nilai Limit Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan’, 2022
- Ariadi, Damar, ‘Pembatalan Sertifikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw)’, *Jurnal Repertorium*, IV.2 (2017), 135–42
- Arizona, Yance, *Negara Hukum Bernurani : Gagasan Satjipto Rahardjo Tentang Negara Hukum Indonesia*, Epistema Institute, 2010
- , ‘Perkembangan Konstitusionalitas Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi’, *Jurnal Konstitusi*, 8.3 (2016), 257 <<https://doi.org/10.31078/jk833>>
- Asriati, Anis Eka, and Luluk Lusiaty Cahyarini, ‘Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat’, *Notarius*, 15.1 (2022), 1–17 <<https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46020>>
- Assikin, Yovita Christian, Lastuti Abubakar, and Nanda Anisa Lubis, ‘Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku’, *Acta Diurnal : Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3 (2019), 80–97
- Astuti, Budi, and Muhammad Rusdi Daud, ‘Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online’, *Al-Qisth Law Review*, 6.2 (2023), 205 <<https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>>



- Aulia Rahman Hakim, and Muhammad Fajar Ilham, 'Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak', *Yustitiabelen*, 9.2 (2023), 182–91 <<https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v9i2.828>>
- Azwardi, and Meysita Arum, 'Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)', *Jurnal Kewarganegaraan*, 6.3 (2022), 6430–40
- Baharudin, 'Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah Baharudin', *Keadilan Progresif*, 5.1 (2014), 88–101
- Barkatullah, Abdul Halim, 'Budaya Hukum Masyarakat Dalam Perspektif Sistem Hukum', *Jurnal Refleksi Hukum*, 1.1 (2012), 1–18
- Benuf, Kornelius, 'Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer', *Jurnal Gema Keadilan*, 7.1 (2020), 145–60 <<https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>>
- Clarista, Livia, and Endang Pandamdari, 'Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam', *Jurnal Hukum Adigama*, 888, 2016
- Darmiwati, 'Pembagian Harta Bersama Ditinjau Dari Asas Kepastian Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 266K/AG/2010)', *Jurnal Hukum*, 9.1 (2010), 76–99
- Dewi, Rai Agustina, and I nyoman Suyatna, 'Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Online', *Journal Ilmu Hukum*, 4 (2016), 1–13
- Djohan, Meita, 'Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah', *Pranata Hukum*, 10.1 (2018), 63–74
- Doly, Denico, 'Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan', *Journal of Law*, 2.2 (2020), 269–86
- Endrawati, Lucky, 'Rekonstruksi Analogi Dalam Hukum Pidana Sebagai Metode Penafsiran Hukum Untuk Pembaharuan Hukum Pidana Dengan Pendekatan Aliran Progresif', *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.1 (2018) <<https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v2i1.1116>>
- Erni, D, 'Penerbitan Dua Akta Jual Beli Terhadap Tanah Yang Sama: Perspektif

- Hukum Dan Kode Etik’, *The Juris*, V.2 (2021), 304–18 <<http://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/view/318%0Ahttp://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/download/318/235>>
- Fitrianti, Zikra, ‘Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga’, *Indonesian Notary Volume*, 2 (2020)
- Friolia, G, ‘Akibat Hukum Terhadap Akta Pengakuan Hutang Yang Jaminannya Belum Diserahkan’, *Indonesian Notary*, 2 (2020)
- Galang Mahendra Ardiansyah, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliantini, ‘Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi)’, *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5.2 (2022), 260–76 <<https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i2.51620>>
- Gaol, Selamat Lumbon, ‘Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional’, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10.1 (2019), 3
- Giovanni Rondonuwu, ‘Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah’, *Lex Privatum*, 5.4 (2017), 114–21
- Hairan, ‘Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah’, *Risalah Hukum*, 4.1 (2008), 35–42
- Hoyrinissa Mayra, ‘Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggung Jawab Notaris?’, *Jurnal Kertha Semaya*, 10.1 (2021), 166
- Iftitah, Addien, ‘Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya’, *Lex Privatum*, 2.3 (2014), 49–55
- Ismail, Ilyas, and Mahdi Syahbandir, ‘Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie’, *Kanun - Jurnal Ilmu Hukum*, 18.2 (2016), 299–318

- Khalid, Afif, 'Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia', *Al 'Adl*, 6.11 (2014), 9–36
- Korompis, Syendy A., 'Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Korompis, S. A. (2018). Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, Vol.VI(1), 20. Pemerintah No', *Hukum*, Vol.VI.1 (2018), 20
- Kuncoro, Adi, and Hananto Widodo, 'Analisis Problematik Surat Edaran Bupati Tulungagung Terkait Pengaturan Penanggulangan Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)', *Novum: Jurnal Hukum*, 2019 (2021), 1–15  
<<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/41871>>
- Legianty, Fanny Amelia, Yunanto, and Irawati, 'Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah', *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah*, 12.2 (2019), 1027–39
- Lestario, Arie, and Erlina Erlina, 'Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Di Indonesia', *Notary Law Journal*, 1.1 (2022), 1–30  
<<https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.1>>
- Liber Sonata, Depri, 'Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum', *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8.1 (2014)
- Listiyani, Nurul, 'Implikasi Normatif Dan Sosiologis Dicabutnya Keppres Nomor 3 Tahun 1997 Terhadap Perda Nomor 27 Tahun 2011 Sebagai Payung Hukum Pengendalian Peredaran Minuman Beralkohol Di Banjarmasin', *Al'Adl*, Vi.3 (2014), 23–38
- Malaka, Zuman, 'Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indoensia, Hukum Adat Dan Hukum Islam', *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 21.1 (2018), 103–27  
<<https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.103-127>>
- Margo Hadi Pura, and Hana Faridah, 'Asas Akusator Dalam Perlindungan Hukum Atas Hak Tersangka Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981

- Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana’, *Jurnal Hukum Sasana*, 7.1 (2021), 79–95 <<https://doi.org/10.31599/sasana.v7i1.536>>
- Marhien, Jonathan, Ramisan, and Marthin Luther, ‘Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria’, *Journal of Law*, 9.2 (2019)
- Masriani, Yulies Tiena, ‘Eksistensi Akta Notaris Dalam Pembuktian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Di Jawa Tengah’, *Journal Ilmu Hukum*, 1945 (2008), 282
- Mastang, Akbar, ‘Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)’, *Recital Review*, 4.60 (2022), 374–97
- Moho, Hasaziduhu, ‘Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan’, *Jurnal Warta*, 13.1 (2019), 91–96
- Muhtarom, ‘Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Membuat Kontrak’, *Suhuf*, 26.1 (2014), 54
- Mukti, Ahmad Arizal, and Oci Senjaya, ‘Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum’, *Jurnal Hukum POSITUM*, 5.2 (2020), 66–78
- Murni, Christiana Sri, ‘Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat’, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 4.2 (2018), 680–92
- Nasution, Aisyah, and Tetty Marlina Tarigan, ‘Analisis Hukum Penguasaan Tanah Negara Tanpa Persetujuan Pemilik Tanah Di Kecamatan Stm Hilir, Kabupaten Deli Serdang Perspektif Wahbah Az-Zuhaili’, *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, 10.001 (2023), 343–58
- Nento, Ficky, ‘Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata’, *Lex Crimen*, V.6 (2016), 5–24
- Nimrot Jewel, Sonang, ‘Peralihan Hak Atas Rumah KPR Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan’, *Unnes Law Journal*, 2.2 (2013), 105–22
- Noor, Ade Kurniady, ‘Tugas Dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Prov. Kalbar’, *Journal of Law*, 13.3

(2016), 44–50

- Novi Yandri, Dwi, Fendi Setyawan, and Edi Wahjuni, 'Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau Dari Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan(Liability Properti Developer Due To Such Tort Of Agreement H', *Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa 2013*, 1, 2013, 1–8
- Nur, Sri, and Hari Susanto, 'Metode Perolehan Dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan', *Online Administrative Law & Governance Journal*, 3.3 (2020), 2621–2781
- Nur, Zulfahmi, 'Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî)', *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, 6.2 (2023), 247  
<<https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>>
- Oktavianus Dei Dori, 'Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dalam Mengharmonisasikan Rancangan Peraturan Daerah Sebagai Upaya Menciptakan Produk Legislasi Yang Berkepastian Hukum', *JHO Jurnal Hukum Online(JHO)*, 1.4 (2022), 22–31
- Pai, Hamzah, 'Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Yang Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima', *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 3.April (2022), 148–66
- Papendang, Christian E., 'Penyerahan Hak Milik Pada Transaksi Jual Beli Kendaraan Bermotor Dalam Praktik', *Lex Privatum*, 1.2 (2013), 145–55
- Prabandari, Retno, 'Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Objek Hak Tanggungan', *Pravoslavie.Ru* (Universitas Diponegoro, 2007)
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah', *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4.1 (2016), 65
- Prestiani Restuning, Suhariningsih, and Rachmad, 'Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta Ke Kantor Pertanahan', *Hukum*, 4.1 (2016), 1–23
- Prihatin, Rohani Budi, 'Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta)', *Jurnal Aspirasi*, 6.2 (2016), 105–18

- <<https://doi.org/10.22212/aspirasi.v6i2.507>>
- Pudyatmoko, Yohanes Sri, and Gregorius Aryadi, 'Pemberlakuan Ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Dalam Penanganan Korupsi', *Veritas et Justitia*, 7.2 (2021), 297–324 <<https://doi.org/10.25123/vej.v7i2.3780>>
- R Wahyuni, Riski, 'Analisis Kewenangan Atributif Camat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Di Kecamatan Bontonompo Kabupaten Gowa', *Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 11 (2018), 29
- Rahadje, Panca Ipunk, Ma'ruf Hafidz, and Andika Prawira Buana, 'Journal of Lex Generalis ( JLS )', *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 3.3 (2022), 404–17
- Rahman, Sufirman, and Ilham Abbas, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah*, 2023
- Rangian, C K, M Y Purba, and ..., 'Analisis Yuridis Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Terhadap Perlindungan Hak Asasi Manusia', *Lex Suprema Jurnal ...*, III.September (2021), 664–80 <<https://jurnal.law.uniba-bpn.ac.id/index.php/lexsuprema/article/view/559>>
- Risdiana, Risdiana, and Habibul Umam Taquiuddin, 'Penerapan Asas Batas Minimal Pembuktian Dalam Perkara Hukum Perdata (Studi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 55/Pdt.G/2020/PN.Sel)', *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, 7.2 (2021), 267–77 <<https://doi.org/10.36312/jime.v7i2.2065>>
- Rocky, Felix, and Wibhawa, 'Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah', *Acta Comitatus*, 7.1 (2022)
- Sadi Muhammad, 'Kepastian Hukum Terhadap Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Di Indonesia', *Jurnal Yudisial*, 13.3 (2020), 311–27 <<https://doi.org/10.29123/jy.v13i3.345>>
- Sadpri, Juosfiel, 'Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia', *Lex Privatum*, 2.3 (2014), 154267
- Sakti, Socha, 'Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan', *Jurnal Privat Law*, 8.1 (2020), 144 <<https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>>
- Salim, Sumitro, 'Penerapan Sifat Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor

- 6/PDT. G/2020)', *Indonesian Notary*, 3.4 (2021), 30
- Saputro, Probo, 'Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Warisan Sehingga Memperoleh Kepastian Hukum Ilham Probo Saputro 20111006', *Dinamika Hukum*, 13.1 (2022), 40–61
- Saranaung, Fredrik Mayore, 'Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Crime*, 151.september 2016 (2015), 10–17  
<<https://doi.org/10.1145/3132847.3132886>>
- Sari, Bekti Farahtika, 'Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal ( Formale Bewijskracht ) ( Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115 / PDT / 2018 / PTMDN )', *Indonesian Notary*, 3 (2021)
- Sarjita, 'Sarjita\_Mimbar Hukum Sengketa Tanah'(MIMBAR HUKUM, 2019)  
<[https://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita\\_Mimbar Hukum.pdf](https://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita_Mimbar_Hukum.pdf)>
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan, 'Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali', *Journal of Law*, 2.2 (2022), 287–306
- Simarmata, Yustisia Setiarini, 'Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna', *Jurnal Indonesia Notary*, 3.2 (2021), 1–17
- Soenaryo, Cipto, 'Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelayanan Kepada Publik Sesuai Dengan Moral Etika Profesi Dan Undang-Undang', *Jurna Hukum*, 1.6 (2018), 1–20
- Srinita, Ida ayu Gita, and Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 'Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris', *Acta Comitas*, 5.3 (2021), 621  
<<https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i03.p16>>
- Suhardin, Yohanes, 'Peranan Negara Dan Hukum Dalam Memberantas Kemiskinan Dengan Mewujudkan Kesejahteraan Umum', *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 42.3 (2012), 302  
<<https://doi.org/10.21143/jhp.vol42.no3.274>>
- Suharji, 'Relevansi Pertimbangan Hukum Dengan Amar Putusan (Studi Putusan Nomor 75/Pdt.G/2016/PN.GSK)', *Journal of Law*, 2016, 1–11



- Sulardi, and Yohana, 'Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak', *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Negeri Malang*
- Surata, I Gede, 'Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan', *Jurnal Kertha Widya*, 10.2 (2022), 137–44
- Sutawijaya, Adrian, 'Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Pbb Di Kota Semarang', *Journal Ekonomi Pembangunan*, 9.1 (2004), 65–78
- Syah, Aidil Fitri, 'Analisis Yuridis Tanggungjawab Hukum Hakim Atas Kelalaian Atau Kesalahannya Dalam Tugas Mengadili Putusan Dalam Perkara No. 31/Pdt.G/2015/Pn.Sky', *Lex Stricta: Jurnal Ilmu Hukum*, 1 (2022), 115–34
- Tatulus, Edgar Brdge, 'Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah', *Lex Privatum*, VI.10 (2018), 22–31
- Wasono, Dono, 'Kekuatan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah (Skpt) Sebagai Bukti Hukum Penguasaan Atas Sebidang Tanah (Studi Di Kota Pontianak)', *Jurnal Hukum*, 2.3 (2021), 1–18
- Wijaya, Kenny, 'Perspektif Hukum Agraria Pada Masyarakat Indonesua', *Jurnal Hukum Unsrat*, I.5 (2013), 38–54 <<http://repo.unsrat.ac.id/367/>>
- Wirahutama, Danang, 'Kecakapan Hukum Dan Legalitas Tanda Tangan Seorang', *Masalah-Masalah Hukum*, 2, 2018, 2–10
- Wiratama Buana, Sandy Ekki, 'Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Kepada Pemilik Data Pribadi Dalam Penyelenggaraan Jasa Fintech Peer To Peer Lending', 2022
- Wulan, Sri, Hasrul, and Ilham Arisaputra, 'Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Hilangnya Lembar Pertama Akta', *Widya Pranata Hukum*, 4.1 (2022), 1–14  
<<http://ejournal.widyamataram.ac.id/index.php/pranata/article/view/554%0Ahttps://ejournal.widyamataram.ac.id/index.php/pranata/article/download/554/298>>
- Yuda, Kadek Indra, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini, 'Status Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Bersertifikat Yang Telah Dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara', *Jurnal Analogi Hukum*, 2.2

(2020), 228–33 <<https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1898.228-233>>

Yunarko, Bambang, ‘Kedudukan Jabatan Dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah’, *Perspektif*, 3 (2013), 189

Zulfikri, Zulfikri, ‘Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah’, *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 2.1 (2019), 1–15 <[https://doi.org/10.25299/syarikat.2019.vol2\(1\).3638](https://doi.org/10.25299/syarikat.2019.vol2(1).3638)>