

**PENYELESAIAN HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH
YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok

Nomor.226/Pdt.G/2018/PN.DpK.)



TESIS

Diajukan Untuk Dinilai Kelayakannya Sebagai Tesis
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

Aulia Tri Utami

02022682226014

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum** (Pembimbing I)
- 2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N.,M.H.** (Pembimbing II)

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

TESIS

**PENYELESAIAN HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK
MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/PN.DpK.)**

Oleh :

Nama : Aulia Tri Utami

NIM : 02022682226014

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 28 Maret 2024**

Palembang, 18 Mei 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



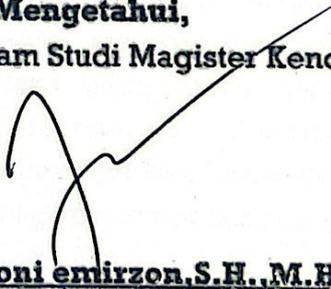
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307261998021001



H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N.M.H

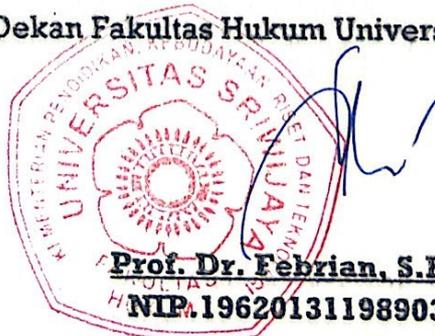
Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



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

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,



Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN ORSINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AULIA TRI UTAMI
NIM : 02022682226014
Alamat : Jl. Kasnariansyah RW 05/ RT 15 Kec. Ilir Timur I Kel. 20 Ilir DIV, No 67 KM 5 Palembang.
Asal Instansi : Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis Ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun 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. Dalam karya tulis Ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan 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 (*foot note*) dan Daftar Pustaka;
4. 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 ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 10 Mei 2024

Penulis,



Aulia Tri Utami
02022682226014

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

**PENYELESAIAN HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK
MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/2018/PN.DpK)

Diajukan Oleh:

Nama : Aulia Tri Utami

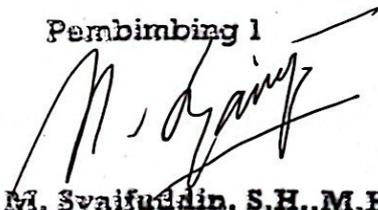
NIM : 02022682226014

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,
sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Palembang, 16 Mei 2024

Menyetujui,

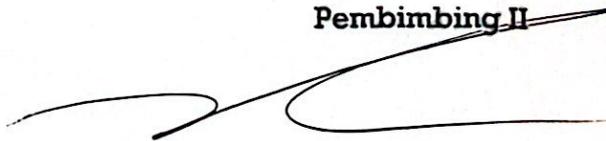
Pembimbing I



Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

NIP. 197307261998021001

Pembimbing II

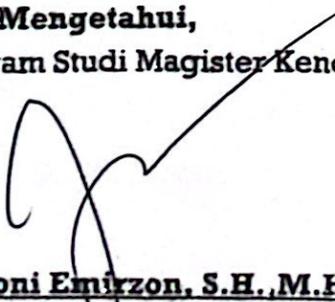


H. Kms. Abdullah Hamid, Sp.N., M.H

Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan telah
Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



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

NIP.196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PENYELESAIAN HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK
MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM**

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/2018/PN.DpK)

Diajukan Oleh :

Nama : Aulia Tri Utami

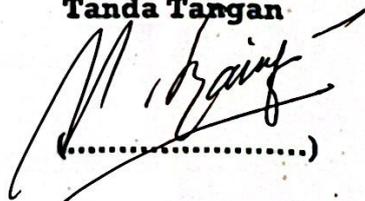
NIM : 02022682226014

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Ujian Tesis Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari
Kamis Tanggal 28 Maret 2024 Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran
Dan Masukan Dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

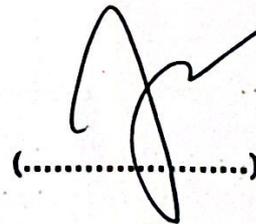
Ketua : Dr. M. Syaifuddin, S.H.,M.Hum.


(.....)

Sekretaris : H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N.M.H.


(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.


(.....)

Anggota 2 : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, shalawat serta salam kita curahkan kepada bimbingan kita Nabi Besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman, atas segala berkat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul "**PENYELESAIAN HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.DpK.)**"

Dalam Kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan Tesis ini, terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E.,M.Si, Selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir,S.h.,MCL., Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum universitas Sriwijaya.
4. Ibu Vegitya Ramadhani P, S.H.,S.Ant.,M.A.,LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Prof. Dr.H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum Selaku Koordinator Prodi Magister Kenotariatan.
7. Bapak Dr. M. Syaifuddin,S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing Utama yang telah banyak membantu saya dalam memberikan arahan dan sumbangsi pikiran dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
8. Bapak H. Kms. Abdullah Hamid.S.H.,Sp.N.,M.H. selaku Pembimbing kedua saya yang telah banyak membantu dalam penulisan tesis ini.
9. Seluruh Bapak / Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu

pengetahuan selama perkuliahan serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

10. Orang tua Penulis Alm. Papa ku tercinta dan Ibuku tersayang yang telah mendokan serta memberikan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
11. Kedua kakak ku yang telah memberikan support dari segi materi dan nasihat kepada ku.
12. Serta teman-teman terdekat, safira, zul arsyi, yuk eva dan yuk yani, dan teman2 lainnya yang tidak dapat disebutkan yang telah memberikan masukan dan banyak membantu penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulis, menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini tentu masih banyak terdapat kekurangan, hal ini dimungkinkan karena terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis, oleh karena itu dengan segala hormat dan renda hati, penulis menerima masukan yang berupa kritik dan saran yang sifatnya membangun demi perbaikan penulisan di masa yang akan datang.

Akhirnya penulis panjatkan doa kepada Allah SWT, semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Palembang, 10 Mei 2024
Penulis,



Aulia Tri Utami
NIM.02022682226014

MOTO DAN PERSEMBAHAN

**“Kesuksesan Bukanlah Akhir Dari Perjalanan, Melainkan Awal Dari
Pencapaian Yang Lebih Besar”**

(Nelson Mandela)

Kupersembahkan Tesis ini Kepada :

- 1. Kedua Orangtua Ku Tercinta Papa dan Ibu**
- 2. Kedua Kakak Laki-laki Ku**
- 3. Ketiga Ayuk perempuan Ku**
- 4. Keluarga Besarku**
- 5. Teman – teman Dekatku**
- 6. Almaznaterku**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT, shalawat serta salam kita curahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman, atas segala berkat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **"PENYELESAIAN HUKUM ATAS AKTA JUAL BELI (AJB) TANAH YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.DpK.)"**

Penulisan tesis ini digunakan sebagai salah satu rangka dalam memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis, menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tentu masih banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu dengan segala hormat dan rendah hati, penulis menerima masukan yang berupa kritik dan saran yang sifatnya membangun demi perbaikan penulisan di masa yang akan datang.

Akhirnya penulis panjatkan doa kepada Allah SWT, semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Palembang, 10 Mei 2024



Aulia Tri Utami

NIM.02022682226014

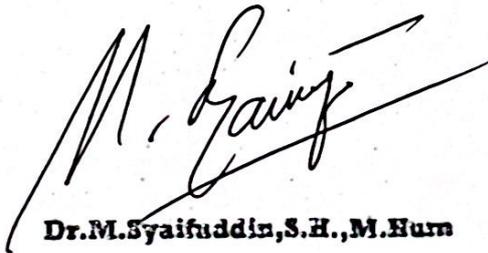
ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim mengenai akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/2018/PN.DpK), dan untuk menganalisis penyelesaian hukum sebagai pelaksanaan putusan hakim mengenai akta jual beli yang tidak memiliki kekuatan pembuktian Hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian ; normatif, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta menggunakan pendekatan Perundang - undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini menerangkan bahwa Akta Jual Beli tanah Nomor 156/8/Sawangan/1997 yang tanda tangan Penjualnya selaku Penggugat dipalsukan, dan dinyatakan hakim batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana dibuktikan dengan hasil dari cek kriminalistis laboratoris. Penyelesaian hukum sebagai pelaksanaan putusan hakim sendiri terdapat 4 pembagian secara litigasi dan non litigasi, yang pertama bagi tergugat adalah sepatutnya dalam kesadaran hukum secara moralitas bertanggung jawab dengan memberikan ganti rugi terhadap penggugat sebagaimana semestinya, yang kedua bagi PPAT bahwasanya dalam fakta persidangan mengena AJB Tanah No 156/8/Sawangan/1997 tidak dibuat oleh PPAT S berdasarkan jawaban dari Protokol pengganti sehingga dapat dikatakan PPAT tidak terlibat dalam pemalsuan AJB tersebut. yang ketiga bagi penggugat selaku penjual yaitu dapat melakukan upaya hukum dengan meminta BPN kota Depok untuk membuka blokir dan menerbitkan kembali SHM pengganti No 519 milik penggugat, yang ke empat bagi BPN yaitu agar dapat melaksanakan putusan Majelis Hakim dengan cara membuka blokir dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik pengganti No.519/Pangkalan Jati milik Penggugat.

Kata kunci : Penyelesaian Hukum, Akta Jual Beli Tanah, Pembuktian Hukum.

Palembang, 16 Mei 2024

Pembimbing I



Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

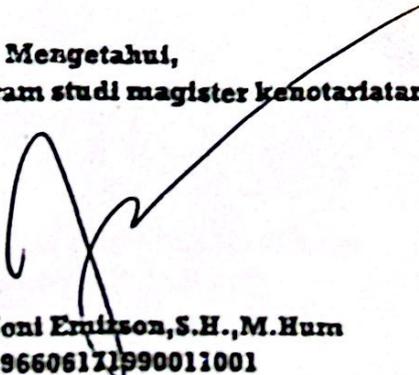
NIP 197307281998021001

Pembimbing II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

**Mengetahui,
Koordinator program studi magister kenotariatan**



Prof. Dr. H. Joni Ermitson, S.H., M.Hum
NIP 196606111990011001

ABSTRACT

This study aims to analyze the judge's legal considerations regarding land sale and purchase deeds based on Depok District Court Decision No. 228/Pdt.G/2018/PN.DpK.), and to analyze legal settlements as an implementation of judges' decisions regarding sale and purchase deeds that do not have legal evidentiary power. This research uses research methods: normative, using primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as using a statutory approach, conceptual approach and case approach. The results of this study explain that the Land Sale and Purchase Deed No. 156/8/Sawangan/1997 whose signature of the Seller as the Plaintiff was forged, and declared by the judge null and void and has no legal force as evidenced by the results of the laboratory criminalistic check. Legal settlement as an implementation of the judge's decision itself there are 4 divisions in litigation and non-litigation, the first for the defendant is duly in legal awareness to be morally responsible by providing compensation to the plaintiff as appropriate, the second for the PPAT that in the facts of the trial regarding AJB Tanah No. 156/8/Sawangan/1997 was not made by PPAT S based on the answer from the substitute Protocol so that it can be said that the PPAT was not involved in the forgery of the AJB. the third for the plaintiff as the seller is to be able to take legal action by asking BPN Depok city to unblock and reissue the replacement SHM No. 819 owned by the plaintiff, the fourth for BPN, namely to be able to implement the decision of the Panel of Judges by unblocking and reissuing the replacement Property Rights Certificate No.619 / Pangkalan Jati owned by the Plaintiff.

Keywords: Legal Settlement, Land Sale and Purchase Deed, Legal Proof.

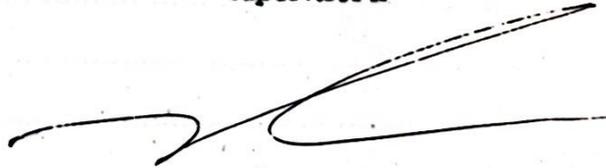
Palembang, 16 Mei 2024

Supervisor I



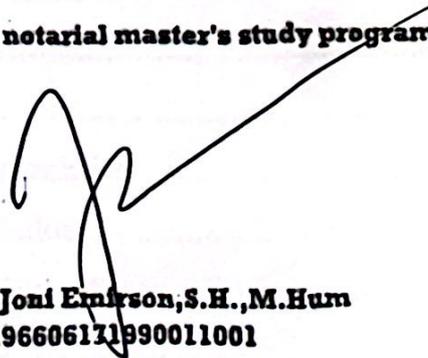
Dr. M. Syaifurddin, S.H., M.Hum
NIP 197307281998021001

Supervisor II



H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Coordinator of the notarial master's study program,



Prof. Dr. H. Joni Emerson, S.H., M.Hum
NIP 196606111990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORSINALITAS TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat.....	10
D. Kerangka Teori	13
1. Grand Theory	14
2. Middle Range Theory	16
3. Applied Theory	23
E. Kerangka Konseptual.....	27
1. Penyelesaian Hukum	27
2. Akta Jual beli	28
3. Tanah.....	28
4. Kekuatan Pembuktian.....	28
5. Pembuktian Hukum	29
6. Pemalsuan Tanda Tangan.....	29
7. Pemalsuan Akta	29

F. Metode Penelitian.....	30
1. Jenis Penelitian	30
2. Bahan Hukum Penelitian.....	30
3. Pendekatan Penelitian.....	32
4. Teknik Pengumpulan Data	34
5. Teknik Pengolahan Penelitian	34
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	35
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	35

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli	36
1. Pengertian Perjanjian Jual beli	36
2. Asas- Asas Perjanjian Jual Beli.....	37
B. Hak Milik Atas Tanah	39
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	39
2. Perolehan Hak Milik Atas Tanah	40
3. Berakhirnya Hak Milik Atas Tanah.....	42
C. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	43
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah	43
2. Akta Jual Beli Tanah	45
D. Pembuktian.....	48
1. Pengertian Pembuktian	48
2. Macam – macam Alat Bukti.....	49

BAB III PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN/DpK. Yang Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian.....	53
1. Kasus Posisi	53
2. Pertimbangan Hukum Hakim.....	55

3. Amar Putusan	61
4. Analisis Hukum.....	62
B. Penyelesaian Hukum Sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim Pengadilan Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak <u>Memiliki</u> Kekuatan Pembuktian Hukum Karena Tanda Tangan Pemjual Yang Dipalsukan Oleh Pembeli	74
1. Bentuk dan Proses tindakan hukum oleh Pembeli dalam penyelesaian hukum	74
2. Bentuk dan Proses tindakan hukum oleh PPAT dalam penyelesaian hukum	76
3. Bentuk dan Proses tindakan hukum oleh Penjual dalam penyelesaian hukum	80
4. Bentuk dan Proses tindakan hukum oleh Badan Pertanahan Nasional kota Depok dalam penyelesaian hukum.	84

BAB IV PENUTUP

1. Kesimpulan.....	90
2. Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam konteks hukum, jual beli adalah transaksi hukum yang menghasilkan peralihan hak atas suatu barang atau properti dari penjual (pemberi) kepada pembeli (penerima) dengan imbalan uang atau barang lain yang setara dengan nilainya. Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian yang diatur oleh hukum perdata dan merupakan konsep yang sangat penting dalam sistem hukum ekonomi.

Hukum yang mengatur jual beli bervariasi di setiap Negara namun, prinsip-prinsip dasar jual beli dan hak serta kewajiban para pihak biasanya serupa di berbagai sistem hukum. Jual beli pada KUH Perdata diatur pada Buku III tentang Perikatan *Van Verbintenissen*, sehingga jual beli merupakan suatu perjanjian. Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal-balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga atas sejumlah uang sebagai imbalan imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹

¹ R. Subekti, 2014. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT citra Aditya Bakti, hal. 1

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Hukum Tanah mengajarkan bahwa semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Bahwa jual beli tanah hanya bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat tanah apabila dilakukan dengan akta Jual Beli Tanah (AJB). Dari hasil diskusi ternyata sebagian peserta masih tidak mengetahui bahwa jual beli tanah harus dilakukan dengan AJB.²

Mereka juga tidak memahami fungsi dari AJB tersebut, sehingga setiap jual beli tanah hanya dilakukan di bawah tangan

² Ana Silviana, Khairul Anami & Handojo Djoko Waloejo, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah”, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Vol 3 No 2 (November 2020),

yaitu antara kedua belah pihak ataupun hanya di hadapan Kepala Desa.

Jual beli hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Dalam hal yang berkaitan dengan tanah pihak yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mempunyai daerah kerja meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada.

Akta pemindahan hak atas tanah tersebut yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Pada prinsipnya, pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA memiliki tujuan memberikan kepastian hukum yang meliputi objek tanah, hak dan subjek serta ketertiban administrasi pertanahan baik bagi pemilik maupun pihak-pihak yang menguasai tanah tersebut, yang dibuktikan dengan kepemilikan sertipikat tanah atas nama yang bersangkutan sebagai alat pembuktian yang kuat dan sah.

Perbuatan hukum yaitu proses jual beli yang berakibat pengalihan hak atas kepemilikan tanah harus selalu diikuti dengan pembuatan akta autentik yang diperlukan sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. Akta autentik yang dimaksud dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana dalam hal-hal tertentu melibatkan akta Notaris.³

Dalam hal ini ketersediaan tanah yang tetap dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi membuat tidak seimbangnya persediaan tanah dengan kebutuhan tanah tersebut sehingga dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan.⁴

Salah satu upaya untuk mengurangi permasalahan dalam konflik pertanahan adalah dengan menghimbau para pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya, untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Mengetahui perkembangan pengaturan tanah negara juga sangat diperlukan

³ Dwi Hartiningsih, "*Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notarii*" Jurnal LEX Renaissance, Vol 5 No 3 (Juli 2020)

⁴ Supriyadi, 2010. *Aspek Hukum Tanah Aspek Daerah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm. 1

dalam hal melakukan klarifikasi tentang pengertian tanah negara dan wewenang penguasaannya.⁵

Dengan berjalannya waktu timbul-lah kebutuhan baru didalam masyarakat dalam keberlangsungan kehidupan sehari-hari. Tak terkecuali dengan timbulnya kebutuhan akan kepemilikan tanah sebagai penunjang kehidupan masyarakat. Maka dari itu dibuatlah sistem kepemilikan tanah agar dapat membedakan tanah berdasarkan status kepemilikannya.

Akta dalam pasal 1868 KUHPerdata dikenal sebagai akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di wilayah kewenangannya. Pejabat yang berwenang yang dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdata adalah Notaris.

Akta autentik yang dimaksud dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana dalam hal-hal tertentu melibatkan akta Notaris. Ketentuan mengenai PPAT dapat ditemukan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur jabatan serta tugas PPAT; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta

⁵ Shela Oktaharyani Harahap & Benny Djaja, “ *Kekuatan Hukum Akta Jual beli yang datanya merupakan data palsu*”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 4 No 2, (Desember 2021),

Tanah dengan pelaksanaan tugas diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998.

Saat ini banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah akan tetapi tidak serta merta dapat dibuatkan akta jual beli yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut misalkan saja dikarenakan penjual tidak dapat menunjukkan asli sertipikat, yang nantinya sertipikat tersebut akan dilakukan pengecekan keasliannya di Kantor Badan Pertanahan setempat.⁶

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka segala hal yang bertalian dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta harus dibuat dihadapannya.

PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau pemberian hak tanggungan atas tanah.

⁶Dwi Hartiningsih, Op.cit, hal. 698

Dalam hal ini Akta peralihan kepemilikan tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini PPAT dimaksud biasa juga dirangkap jabatan oleh Notaris. Dalam pembuatan akta tersebut, baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatannya, sebagaimana ditentukan dalam PP No. 24 tahun 2016 tentang PPAT. Namun, dalam prakteknya pembuatan AJB adakalanya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga berisiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdota. Dalam hal ini Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang dapat dipakai oleh pemilik tanah untuk membuktikan kepemilikannya secara hukum atas tanah tersebut. Yang mana pada prakteknya tidak jarang terjadi pemalsuan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam Pembuatan akta jual beli yang merugikan salah satu pihak yang berkaitan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat dengan PP No. 24/1997) menyatakan bahwasannya pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Apabila sepanjang tidak ada pihak lain yang menggugat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut maka secara mutlak, pemilik hak atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat tersebut.⁷

Namun dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tidak jarang terdapat kesalahan dalam membuat akta yang mana hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak ataupun kedua belah pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli.

Seperti halnya yang terjadi pada kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk. bahwasannya kasus ini bermula pada “tanggal 9 Mei 2018 ketika penggugat (Sri Suharnani) melakukan Permohonan informasi Status Sertipikat Hak Milik Nomor 519 untuk objek yang berlokasi di Pangkalan Jati, Kecamatan Sawangan (sekarang Cinere), Kota Depok, terdaftar atas nama Sri Suharnani seluas 220 meter persegi milik penggugat Kepada Kantor Badan Pertanahan karena hilang, akan tetapi pada tanggal 28 Mei 2018, turut tergugat 2 memberi Informasi didapati bahwasannya objek tersebut telah berganti nama pemegang hak berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) No.156/8/Sawangan/1997 telah beralih haknya kepada Tirta TJakardi Surya yang mana AJB tersebut dibuat oleh PPAT Soekaimi SH, PPAT Kab. Bogor.

Pihak Sri Suharnani sendiri merasa dirugikan akan hal tersebut sebab sebagai pemilik sertipikat Hak Milik Nomor 519 penggugat tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli yang mengakibatkan Sertipikat Hak Milik tersebut berubah hak

⁷ Dedi Mulyana & Rika Kurniasari Abdughani, “*Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*”, Jurnal Juris and Society : Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1 (Juni 2021)

kepemilikan nya. Sehingga membuat hal tersebut menjadi salah satu permasalahan yang ada pada kasus ini.

Pada kasus ini setelah dilakukan nya Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistis didapati bahwasannya tanda tangan Sri Suharnani dan Imam Soeryanto selaku pemilik sertifikat dipalsukan pada Akta Jual Beli tersebut.

Maka penulis tertarik untuk melakukan analisis terhadap Kasus diatas. Dan untuk mempermudah penulis dalam melakukan penelitian dan pembahasannya nanti maka penelitian ini akan diberi judul **Penyelesaian Hukum Atas Akta Jual Beli (AJB) Tanah Yang Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Hukum. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor.226/Pdt.G/2018/PN.DpK)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan tersebut diatas maka rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap akta jual beli tanah berdasarkan studi putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/2018/PN/DpK. yang tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum?
2. Bagaimana penyelesaian hukum sebagai pelaksanaan putusan hakim pengadilan terhadap akta jual beli tanah berdasarkan studi putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/2018/PN/DpK yang tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim mengenai akta jual beli tanah tanah berdasarkan studi putusan Pengadilan Negeri Depok No. 226/Pdt.G/2018/PN/DpK. yang tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum
2. Untuk menganalisis penyelesaian hukum sebagai pelaksanaan putusan hakim mengenai akta jual tanah beli tanah berdasarkan studi putusan Pengadilan Negeri Depok No.

226/Pdt.G/2018/PN/DpK. yang tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum

2. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. manfaat Teoritis

- a. Secara teoritis, penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat serta sebagai sumbangan pikiran yang mana didapatkan dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat;
- b. Menambah pengetahuan dan wawasan dalam literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum;

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi sebagai masukan yang memeberikan gambaran yang jelas mengenai penelitian ini :

- a. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pengetahuan mengenai pentingnya pemahaman bagi PPAT dalam menerapkan prinsip Kehati – hatian dalam pembuatan Akta;

- b. Bagi Penghadap (Penjual dan Pembeli), sebagai pengetahuan dalam pembuatan akta jual beli disarankan melakukan tindakan transparansi dalam melakukan transaksi jual beli, sehingga dapat terlindungi secara hukum, dan memastikan kepastian bagi kedua belah pihak.
- c. Bagi Hakim, sebagai wawasan dalam memahami Pertimbangan hakim yang merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat;
- d. Bagi kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, agar dapat mengidentifikasi kelemahan dalam sistem yang dapat mengetahui bahwasannya terdapat suatu akta yang tanda tangannya di palsukan .
- e. Bagi Masyarakat Umum, sebagai wawasan agar bila mendapati suatu akta otentik dan lainnya yang sebagai perseorangan tidak pernah bertindak sebagai penghadap dan hadir sebagai penghadap, agar supaya dapat melakukan upaya hukum dengan melakukan pelaporan ke pihak yang berwajib dalam aspek hukum pidana, dan melakukan upaya

hukum perdata berupa ganti rugi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori, dalam konteks penelitian adalah struktur konseptual atau landasan yang membimbing dan memandu penelitian atau analisis suatu fenomena atau isu tertentu. Ini mencakup konsep-konsep, prinsip, hubungan, dan asumsi yang membentuk landasan untuk memahami dan menganalisis topik penelitian.

Kerangka teori dapat berupa teori tunggal yang komprehensif, gabungan teori, atau konsep-konsep yang dikelompokkan yang mendukung atau menjelaskan fenomena yang diteliti. Hal ini membantu menyusun pendekatan penelitian secara logis dan memastikan bahwa penelitian memiliki landasan teoritis yang kuat. Dalam suatu penelitian ilmu hukum, suatu kerangka teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*.⁸

Jika membahas tentang implikasi hukum terhadap akta jual beli yang tidak memiliki kekuatan pembuktian formil maka hal ini tidak terlepas dari beberapa hal yang menjadi kerangka teori yang perlu dijelaskan, adalah : a) Teori Kepastian Hukum;

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 53.

b) 1. Teori Putusan Hakim, 2. Teori Pembuktian ; c). Teori Perjanjian;

1) **Grand theory**

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (middle range theory dan applied theory) yang akan digunakan dalam penelitian.⁹ Juga Grand teori merupakan metode penelitian yang menjelaskan secara keseluruhan kehidupan sejarah, sosial ataupun pengalaman manusia. Karena menjelaskan tentang kehidupan proses kehidupan, maka grand teori bersifat abstrak dan hanya tersusun dari konsep-konsep utama. Grand theory dalam penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum.

a. **Teori Kepastian Hukum**

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam tugas mereka sebagai sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus memastikan bahwa dokumen-dokumen yang mereka buat seperti akta jual beli harus sesuai dengan prosedur dan terjaminnya kepastian hukum dalam proses pembuatan akta jual beli yang konsisten dan stabil sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku.

⁹ Munir Fuady, 2003, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm. 41.

Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjamin bahwa dokumen akta yang mereka buat memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan dan transaksi property yang dilakukan. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjalankan tugasnya dengan transparansi.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukansuatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku danbegitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak akan dapat memiliki suatu ketentuan baku dalam menjalankan suatu perilaku.

Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.¹⁰ Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui hal apa saja yang boleh dibabankan

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2012, *ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹¹ Dalam PPAT sebagai Pejabat Umum yang mempunyai wewenang dalam pembuatan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna maka akta PPAT harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul dilakukan oleh PPAT yang mana tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah di tentukan dalam pembuatan akta.

Kepastian hukum adalah ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum yang tidak tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.¹²

2) Middle Range Theory

Middle range theory adalah teori-teori yang digunakan untuk menghubungkan pemisah diantara hipotesis-hipotesis terbatas dari studi empirisme dan teori-teori besar (grand teori) yang abstrak. Serta merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu grand theory.¹³

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta , Kencana Pranada Media Group, hlm. 158

¹² Margono, 2019. *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, hal. 114

¹³ Munir Fuady. Op.Cit. hal 43.

Adapun teori yang akan digunakan dalam middle range theory adalah teori Putusan Hakim dan Teori Pembuktian;

a. Teori Putusan Hakim

1) Pengertian Putusan

Putusan adalah suatu pernyataan oleh hakim yang diucapkan di persidangan untuk mengakhiri suatu perkara yang diperhadapkan kepadanya.¹⁴

Putusan hakim atau sering disebut disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan suatu hal yang sangat diinginkan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka. Karena dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya suatu kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.¹⁵

Moh. Taufik Makaro Memberikan arti putusan hakim sebagai suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai Pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak.¹⁶

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm 20

¹⁵ Moh. Taufik Makaro, 2009, *pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 124.

¹⁶ Ibid. hlm.125

Adapun salah satu putusan pengadilan yaitu Putusan Verstek yang merupakan putusan yang dijatuhkan pengadilan dimana Terugugat sama sekali tidak pernah hadir dan menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, sementara ketidakhadirannya tersebut tidak disebabkan oleh halangan yang sah.

2) Tujuan Putusan

Tujuan adanya Putusan Pengadilan dalam pandangan Artidjo Alkostar adalah Finality yaitu sebagai suatu putusan yang mengikat terhadap suatu sengketa, putusan pengadilan harus jelas dan dapat dimengerti oleh masyarakat umum, yang mana untuk mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara atau sengketa yang berlangsung antara para pihak yang saling berkepentingan.

3) Fungsi Putusan

Fungsi putusan hakim pada dasarnya dapat ditarik dari fungsi hukum itu sendiri. Adapun fungsi putusan hakim yang terkait dengan studi penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Fungsi kontrol sosial (social control) Putusan hakim memiliki fungsi kontrol terhadap variabel sosial.

Putusan hakim memberikan jawaban mengenai pokok persengketaan yang diajukan para pihak. Sampai pada tahap tertentu beberapa putusan hakim dengan pokok sengketa yang hampir sama akan menghasilkan suatu kaidah hukum yang ajeg (konsisten) dan bersesuaian satu sama lain.

b) Fungsi menyelesaikan sengketa (settle the dispute)

Salah satu fungsi utama dari putusan hakim adalah menyelesaikan sengketa. Namun, perlu dipahami bahwa fungsi menyelesaikan sengketa tidak sekedar memutus persengketaan diantara para pihak, melainkan juga memberikan bentuk penyelesaian terbaik yang dapat memberikan rasa keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak.

4) Ruang Lingkup Putusan Hakim

Dalam membicarakan pembangunan hukum itu jelas bahwa di dalamnya termasuklah penegakan hukum. Sebagaimana dikatakan di atas bahwa penegakan hukum sebagai upaya untuk menegakkan keadilan, kebenaran, dan ketertiban. Dengan cara memantapkan peranan dan kedudukan penegak hukum, maka diharapkan terwujudnya peningkatan kemampuan dan kewibawaannya dalam memutuskan perkara. Dalam hal

ini, penegak hukum harus dapat bekerja dengan penuh teliti dan menghindarkan segala kekeliruan sewaktu menjalankan tugasnya. Terkhususnya disini adalah seorang Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara, dan pada akhir persidangan akan mengeluarkan putusan. Untuk itu dalam menjalankan tugasnya di persidangan, terutama dalam membuat putusan, Hakim harus benar-benar teliti, supaya tidak terjadi kekeliruan.

b. Teori Pembuktian

Menurut sudikno mertokusumo, pembuktian mengandung beberapa pengertian, yaitu antara lain :¹⁷

1) Membuktikan secara logis dan ilmiah

Yaitu memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.

2) Membuktikan dalam arti konvensional

Yaitu memberikan kepastian yang relatif, dan mempunyai tingkatan-tingkatan :

- a) Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka (conviction intime)
- b) Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (convension raisonee)

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, Op.Cit. hlm. 127

- 3) Membuktikan dalam arti yuridis (dalam hukum acara perdata), tidak lain berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

Dalam hal teori Pembuktian penelitian tesis ini sendiri terkait dengan Kekuatan Pembuktian Formil yaitu terjaminnya suatu kebenaran atas suatu kepastian akta otentik mengenai tanggal dan waktu dibuatnya akta, identitas para pihak, serta tanda tangan para pihak sehingga dianggap benar.

Pada tahap penyelesaian perkara di pengadilan, pembuktian merupakan tahap terpenting untuk membuktikan kebenaran yang terjadi atas suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu, yang dijadikan dasar oleh penggugat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

Pada tahap pembuktian juga, pihak tergugat dapat menggunakan haknya untuk menyangkal gugatan yang diajukan oleh penggugat. Melalui pembuktian dengan menggunakan alat-alat bukti inilah, hakim akan memperoleh dasar-dasar putusan

untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan suatu perkara.

Akta autentik memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian sempurna, diantaranya kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*). Adapun 3 (tiga) kekuatan pembuktian tersebut sebagai berikut di bawah ini :¹⁸

1. Kekuatan pembuktian lahiriah Akta tersebut mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta autentik karena kehadirannya, kelahirannya sesuai atau ditentukan dengan perundang-undangan yang mengaturnya.
2. Kekuatan Pembuktian Formil Tulisan yang dimuat atau dinyatakan dalam Akta tersebut merupakan kebenaran,
3. Kekuatan Pembuktian Materiil Akta tersebut memberikan kepastian terhadap peristiwa dan apa yang diterangkan dalam akta itu adalah benar.

¹⁸ Habib Adjie, 2017. *Kebatalan dan pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, hlm.19

3) Applied Theory

Applied theory atau teori Aplikasi adalah penerapan konsep-konsep teoretis, prinsip-prinsip hukum, dan penelitian hukum dalam konteks praktis atau realitas kehidupan sehari-hari. Hal ini bertujuan untuk memahami, menjelaskan, menganalisis, dan memberikan solusi konkret terhadap masalah hukum yang dihadapi. Applied theory dalam penelitian ini menggunakan teori perjanjian.

a. Teori Perjanjian

1) Pengertian Perjanjian

Istilah Perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perjanjian adalah suatu perbuatan yang dibuat satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya.

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian dan menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini juga sebenarnya tidak begitu lengkap, akan tetapi dengan adanya pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.¹⁹

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

¹⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2018, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, hlm. 63

untuk melaksanakan suatu hal. Akan tetapi perjanjian sendiri memiliki arti suatu perbuatan hukum antara pihak satu dan pihak lain yang mencapai kesepakatan.

Adapun yang di bahas dalam penelitian ini adalah mengenai teori perjanjian jual beli yaitu bahwasannya dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah :

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar.

2) Unsur-Unsur Perjanjian

Adapun pendapat para ahli yaitu, (Sudikno Martokusumo, Mariam Darus, Satrio)

bersepakat bahwa unsur-unsur perjanjian itu terdiri dari:²⁰

²⁰ Adminwebsite2020, “Unsur-Unsur Perjanjian”, [Syarat-Syarat Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian – “Law Firm Dr. iur Liona N. Supriatna., S.H., M.Hum. – Andri Marpaung, S.H. & Partners” \(lawyersclubs.com\)](#), (diakses pada tanggal 17 oktober 2023 Pukul 23.56 wib)

- a) Unsur Esensialia adalah unsur mutlak yang harus ada untuk terjadinya suatu perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian dan unsur inilah yang mengakibatkan terciptanya suatu perjanjian.
- b) Unsur Naturalia merupakan hal-hal yang bersifat bawaan dari perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian itu (hal-hal yang lazim dimasukkan dalam perjanjian).
- c) Unsur Aksidentalialia merupakan bagian yang oleh para pihak itu ditambahkan, yang unsurnya harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak dan Undang-undang tidak mengaturnya.

3) Tujuan Perjanjian

Adapun tujuan perjanjian yaitu untuk mengatur hubungan hukum antara para pihak yang terlibat, menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta menciptakan keteraturan dan kepastian hukum dalam berbagai transaksi atau perbuatan hukum, seperti transaksi jual beli yang terkait dengan penelitian tesis penulis.

4) Syarat Sah Perjanjian

Syarat Sah Perjanjian diatur dalam pasal 1320

KUHPerdata :

a) Sepakat

Yaitu Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian.

b) Cakap

Menurut Pasal 1329 KUHPerdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (curatele), dan orang sakit jiwa.

c) Suatu Hal Tertentu

Yaitu objek dari suatu perjanjian yang harus jelas maksudnya suatu objek perjanjian tidak boleh samar. Yang mana hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak.

d) Suatu Sebab yang Halal

Yang dimaksudkan adalah bahwa isi suatu perjanjian tidak bertentangan dengan Perundang-undangan, yang bersifat mengganggu ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Kedua syarat pertama termasuk kategori syarat-syarat subyektif karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat yang kedua terakhir merupakan syarat objektif suatu perjanjian.

5) Akibat Perjanjian

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan), akibatnya perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), akibatnya perjanjian batal demi hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian Hukum

Adalah proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan. Penyelesaian hukum merujuk pada proses menyelesaikan sengketa atau konflik hukum antara pihak-pihak yang terlibat, baik melalui pengadilan atau mekanisme alternatif seperti mediasi, arbitrase, negosiasi, atau rekonsiliasi.

Tujuan dari penyelesaian hukum adalah mencapai keadilan, menegakkan hukum, dan memastikan penyelesaian yang sesuai dengan norma-norma hukum yang berlaku. Metode penyelesaian hukum dapat bervariasi tergantung pada jenis

kasus, kebijakan hukum suatu negara, dan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa.

2. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli adalah dokumen penting yang berisikan kesepakatan perjanjian peralihan hak milik atas tanah atau rumah dari pemilik lama ke pemilik yang baru. Dan juga AJB atau akta jual beli adalah akta otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan.

Kuasa untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) ini diberikan kepada PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah

4. Kekuatan Pembuktian

Kekuatan Pembuktian adalah kemampuan untuk membuktikan suatu peristiwa atau fakta atau sebagai alat bukti

petunjuk, pada penelitian ini yang di bahas mengenai kekuatan pembuktian terhadap akta yaitu kekuatan pembuktian, lahiriah, formil, dan materil.

5. Pembuktian Hukum

Pembuktian merupakan proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan, ataupun dipertahankan dalam hukum acara yang berlaku. Adapun tujuan dari pembuktian adalah untuk mengambil keputusan yang bersifat defenitif, pasti, tidak meragukan, dan memiliki akibat hukum

6. Pemalsuan Tanda Tangan

Pemalsuan tanda tangan adalah tindakan ilegal yang melibatkan peniruan atau penyalahgunaan tanda tangan orang lain tanpa izin. Ini biasanya dilakukan untuk mendapatkan keuntungan atau mempengaruhi hasil tertentu, seperti dalam dokumen hukum atau kontrak. Menurut hukum pidana di Indonesia, pemalsuan tanda tangan dianggap sebagai bentuk pemalsuan dokumen dan dapat dikenakan sanksi hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

7. Pemalsuan Akta

Pemalsuan akta adalah tindakan ilegal yang melibatkan penyalahgunaan atau peniruan dokumen resmi seperti akta tanah, akta kelahiran, atau surat perjanjian. Pemalsuan ini bisa

melibatkan berbagai elemen, seperti pemalsuan tanda tangan, perubahan informasi dalam dokumen, atau penciptaan dokumen palsu.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulisan ini menggunakan penelitian normatif yaitu mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat.²¹ yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan. Termasuk data sekunder yang dideperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitiann dan peraturan perundang-undangan. Pada penelitian hukum normatif ini, data sekunder sebagai sumber bahan informasi meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

2. Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan bahan hukum yang berasal dari²²:

²¹ Zainudin Ali, 2019. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 105.

²² Ibid. hlm. 106.

a. Bahan hukum primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, meliputi :

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Kitab Undang – Undang Hukum Pidana
- 4) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 tentang hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) PP No 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 8) Peraturan Pemerintahn ATR/BPN No.02 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 9) Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.DpK.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer²³ meliputi :

- 1) Buku-buku
- 2) Tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait objek penelitian ini.
- 3) Hasil penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan karena buku mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

3. Pendekatan penelitian

Sebagai dasar dalam menyusun penelitian ini, penulis menggunakan 3 jenis pendekatan (approach):

a) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*,)

merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan perundangundangan biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penomorannya masih terdapat kekurangan dan

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm 13.

penyimpangan baik dalam tatanan teknis atau dalam pelaksanaannya di lapangan.

Pendekatan ini digunakan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.

b) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*),

Pendekatan ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi, pendekatan konseptual ini bernajak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga melahirkan pengertian hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.²⁴

c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*),

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berhubungan dan telah menjadi putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, yang digunakan dalam penelitian adalah rasio decidendi atau penalaran yaitu pertimbangan pengadilan terhadap putusan-putusan.

²⁴ Johnny Ibrahim, 2008. *teori & Metodologi Penelitian Hukum normatif*, Malang, Bayu Media Publishing, hlm. 306.

4. Teknik Pengumpulan data

Dalam penelitian ini maka metode pengumpulan bahan penelitian yaitu menggunakan penelitian data kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian, yang berkaitan dengan Penyelesaian Hukum Atas Akta Jual Beli tanah yang tidak memiliki kekuatan pembuktian Hukum dari perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, website-website dari instansi yang berkaitan, putusan-putusan terkait serta jurnal-jurnal Kenotariatan.

5. Teknik Pengolahan Penelitian

Pengolahan bahan penelitian pada dasarnya dilakukannya proses dan langkah-langkah yang dilakukan untuk mengelola, menganalisis, dan menafsirkan data yang telah dikumpulkan dalam rangka menentukan secara tepat dalam hal tujuan penelitian. Berdasarkan sifat penelitian ini yang digunakan metode penelitian bersifat normatif, pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis ini.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Dalam penelitian ini analisis bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan teknik interpretasi yaitu teknik penafsiran yang digunakan sesuai dengan pembahasan atas pokok permasalahan penelitian ini kemudian dilakukan analisis menurut isinya, yang merupakan analisis isi dengan upaya untuk memilah dan memilih data dari berbagai bahan pustaka yang ada serta searah dengan objek penelitian yang dimaksud.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke bersifat khusus.²⁵ Yang kesimpulan nya menekankan dan menghubungkan penarikan kesimpulan yang bersifat umum ke hal-hal yang lebih khusus sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang terkait dalam penelitian ini.

²⁵ Sudarmayanti & Syarifuddin Hidayat, Edisi cetakan Pertama 2022, Metodologi Penelitian, Bandung: Mandar Maju, hlm.23

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib, 2017. *Kebatalan dan pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Abdul Hamid Usman, M Tohir MS, dkk, 2019, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Palembang : Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Ali, Achmad dan Wiwie Heryan, 2012. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana.
- Ali,Zainudin, 2019. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Fuady, Munir 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta, Kencana.
- Fuady,Munir 2015, *Konsep Hukum Perdata*, cetakan ke-2, Jakarta: Rajawali Pers.
- Gadjong, Agussalim Andi, 2007. *Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum*, Bogor, Ghalia Indonesia.
- HS , Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta.
- Ibrahim, Johnny, 2008. *teori & Metodologi Penelitian Hukum normatif*, Malang, Bayu Media Publishing.
- Kelsen, Hans, 2006. *Teori Hukum Murni* terjemahan Raisul Mutaqien Nuansa & Nusa Media, Bandung.
- Kuncoro, Wahyu, 2015. *Resik Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta: Penebar Swadaya.
- Makaro, Moh. Taufik, 2009, *pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta
- Margono, 2019. *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta , Kencana Pranada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.

Miru, Ahmadi & Sakka Pati, 2018, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Persada

Rahardjo, Satjipto 2012. *ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

_____ 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Pres.

Subekti, R. 2014 *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT citra Aditya Bakti.

Sudarmayanti & Syarifuddin Hidayat, 2022, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.

Supriyadi, 2010. *Aspek Hukum Tanah Aspek Daerah*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Yudha Hernoko, Agus, 2013. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal 28.

B. Jurnal Ilmiah

Agrianto, Setyawan Bima “Kekuatan Pembuktian Fotokopi Akta Jual Beli Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2931 K/Pdt/2016)”, *Jurnal Verstek Bagian Hukum Acara Universitas Sebelas Maret*, Vol. 7 No. 3. (2019).

Amalia, Nailu vina “ Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat yang Dibuat oleh Notaris”, *Jurnal Notaire*, Vol. 4 No. 2, Juni 2021.

Antaria, Putu Eva Ditayani I Putu Wahyu Yudha Negara, Dkk. “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat”, *Jurnal Jolsic Volume 11 Number 1 April 2023*.

Devi, Nastasya Shinta & Yudho Taruno Muryanto, “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Akta Jual Belinya Diakui Cacat Oleh Pihak Notaris (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3244 K/Pdt/2016)”, *Jurnal Privat Law Vol. VII No 1 Januari - Juni 2019*.

- Elizabeth, Jovita & Teddy Anggoro, Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/Pt. Tk), Jurnal PALAR, Volume 08, Nomor 01, Januari-Juni 2022.
- Fathoni, M. Yazzid, Sahrudin & zainal arifin dilaga, "Sistem Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya Uupa Ditinjau Dari Perspektif Abstract Dan Causal System"Jurnal Private Law Fakultas Hukum Vol. 2 issue 1 Februari 2022.
- Harahap, Shela Oktaharyani & Benny Djaja, " *Kekuatan Hukum Akta Jual beli yang datanya merupakan data palsu*", Jurnal Hukum Adigama, Vol 4 No 2, (Desember 2021).
- Hardini, Fitri & Ngadino, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah", Jurnal Notarius, Vol. 12 No. 2 (2019).
- Hartiningsih, Dwi "Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil" Jurnal LEX Renaissance, Vol 5 No 3 (Juli 2020).
- Khanifan, "Penerbitan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Yang Berdasarkan Letter C (Studi Kasus Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo)", Jurnal LEX Renaissance No. 3 Vol. 5 Juli 2020.
- Kharis, Ummardani, Muhammad, "jual beli berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata dan hukum islam (al-quran hadist) secara tunai", Journal of Islamic Law Studies (JILS), Vol 4 No.1, (21 april 2021)
- Luthfiyah, Nadia & Nurhayati Marpaung, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 K/Pdt/G/2013)", Jurnal Notary Journal Volume 3, No. 1, April 2023
- Maswandi, "Putusan Verstek Dalam Hukum Acara Perdata", Jurnal Mercatoria, Vol. 10, 2 Desember 2017
- Mulyana, Dedi & Rika Kurniasari Abdughani, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum", Jurnal Juris and Society : Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1 (Juni 2021)
- Murni, Christiana Sri "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah", Jurnal Kajian Pembaruan Hukum (2021) 1:1 25-48.

Satrio, Wilopo Cahyo Figur, Sukirno, Adya Paramita Prabandari, "Prinsip Timbulnya Perikatan Dalam Perjanjian Jual Beli Berbasis Syariah", Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 1 (20120)

Silviana, Ana Khairul Anami & Handojo Djoko Waloejo, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah", Jurnal Law, Development & Justice Review, Vol 3 No 2 (November 2020)

C. Perundang-Undangan

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur jabatan serta tugas PPAT.

Peraturan pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabatan Pembuatan Akta Tanah.

Peraturan Pemerintahn ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Internet

Adminwebsite2020, "Unsur-Unsur Perjnajian", [Syarat-Syarat Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian – "Law Firm Dr. iur Liona N. Supriatna., S.H., M.Hum. – Andri Marpaung, S.H. & Partners" \(lawyersclubs.com\)](#), diakses pada tanggal 17 oktober 2023 Pukul 23.56 wib.

Azwar, Trio Putra, Mengenal Perjanjian Dan Kontrak, <https://www.agamkab.go.id/agamkab/detailkarya/533/mengenal-perjanjian-dan-kontrak.html>, Senin,15 Desember 2014, Diakses Pada Jam 16. 57 Tanggal 14 Januari 2024

Bizlaw, Prinsip Dasar Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata, [Prinsip Dasar Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata - Bizlaw](#), diakses pada tanggal 18 oktober 2023 pukul 01.25 wib

E. Karya Ilmiah

Febriyanto, Satrio Alif “Analisis Pelaksanaan Verzet Terhadap Putusan Verstek di Dalam Putusan Nomor 2/Vz/Pdt.Sus-Phi/2017/Pn Pbr dengan Yurisprudensi Surat Edaran Mahkamah Agung republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1946”, Prosiding Seminar Hukum dan Publikasi Nasional (Serumpun) III Tahun 2021 Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung Pembangunan Hukum Berkeadilan di Era Society 5.0 dan Kebiasaan baru.diakses hari sabtu tanggal 27 januari 2024, pukul 20.36 wib.

Nisra, Syofia, Tesis: “Eksekusi Pembayaran Biaya Perkara Kepada Tergugat Yang Kalah Oleh Panitera Di Sumatera Barat”, (Sumatera Barat: Universitas Andalas, 2015).

Nuranidhira, Irdhakaruni Dan Winanto, “Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah”, Jurnal Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 4. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 28 Oktober 2020.