

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI DIHADAPAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBUKTIKAN  
HAK KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP PENYELESAIAN  
SENKGETA PERTANAHAN**

**TESIS**



**Disusunoleh:**

**Nama : Muhammad Nurul Iksan**

**NIM : 21.302.300.242**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM MEMBUKTIKAN HAK KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP  
PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN  
TESIS**

**Diajukan Untuk Penyusunan Tesis**

**Program Studi Kenotariatan**

Oleh:

**Muhammad Nurul Iksan**

**NIM : 21.302.300.242**

Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H., M.Kn**

NIDN. 0620058302

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum



**Prof. Dr. H.Jawade Hafidz, S.H., M.H**

NIDN: 0620046701

**KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM MEMBUKTIKAN HAK KEPEMILIKAN TANAH TERHADAP  
PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN**

TESIS

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis  
Program Studi Kenotariatan

Oleh:

Muhammad Nurul Iksan  
NIM : 21.302.300.242

Program Studi : Kenotariatan  
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada tanggal: 20 November 2025  
Dan dinyatakan: LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

Anggota

Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H., M.Kn

NIDN: 0620058302

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN : 8905100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Nurul Iksan

NIM : 21302300242

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister


Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 01 Desember 2025

Yang Menyatakan



  
Muhammad Nurul Iksan  
NIM: 21302300242

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Nurul Iksan

NIM : 21302300242

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 01 Desember 2025

Yang Menyatakan



Muhammad Nurul Iksan  
NIM: 21302300242



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

*“Sains adalah cara berpikir, lebih dari sekedar kumpulan pengetahuan”*

(Albert Einstein)

*Kesuksesan bukanlah akhir, kegagalan bukanlah hal yang fatal: keberanian untuk terus majulah  
yang terpenting*

(Winston Churchill)

### PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua
2. Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula

# KATA PENGANTAR

Alḥamdulillāhi rabbil ‘ālamīn, segala puji syukur penulis panjatkan ke pada Tuhan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini sebagai salah satu syarat akademik pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Tesis dengan judul “*Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan*” ini disusun sebagai bentuk kontribusi akademik dalam membahas Kekuatan Hukum Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah dan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Penulis meyakini hukum Islam bukan hanya sekadar norma normatif, melainkan pancaran nilai Ilahiah yang adil, universal, serta menjunjung tinggi martabat manusia. Dengan semangat Islamisasi ilmu pengetahuan hukum yang menjadi misi UNISSULA sebagai *World Class Islamic University*, penulis berharap penelitian ini dapat menjadi sumbangsih nyata bagi penguatan hukum Islam dalam sistem hukum nasional.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA.
4. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA.
5. Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran memberikan arahan, koreksi, dan bimbingan selama proses penelitian ini.

6. Bapak/Ibu Dewan Penguji atas kritik dan masukan yang berharga.
7. Bapak/Ibu Dosen serta seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan UNISSULA atas ilmu dan keteladanan yang telah diberikan.
8. Keluarga tercinta atas doa, cinta, dan pengorbanan yang tiada terhingga.
9. Sahabat dan rekan seperjuangan di Program Magister Kenotariatan UNISSULA atas dukungan dan kebersamaan yang menguatkan.
10. Para narasumber, praktisi, serta pihak-pihak yang telah memberikan wawasan, data, dan dukungan selama penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan di masa yang akan datang.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat, khususnya dalam pengembangan hukum waris Islam, penguatan peran notaris dalam mewujudkan keadilan substantif, serta reformasi hukum nasional yang lebih responsif terhadap nilai-nilai syariah.

Wassalāmu ‘alaikum warahmatullāhi wabarakātuh.

Semarang, Desember 2025

Penulis

Muhammad Nurul Iksan



## Daftar Isi

### Contents

JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN, .....	iii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.    Latar Belakang Masalah .....	1
B.    Perumusan Masalah .....	13
C.    Tujuan Penelitian.....	13
D.    Manfaat Penelitian.....	14
E.    Kerangka Konseptual.....	14
F.    Kerangka Konseptual.....	21
G.    Metode Penelitian.....	24
H.    Sistematika Penulisan.....	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A.    Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	31
B.    Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum.....	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
A.    Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah .....	59
B.    Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	69
BAB IV PENUTUP .....	93
A.    Kesimpulan.....	93
B.    Saran.....	95
Daftar Pustaka .....	96

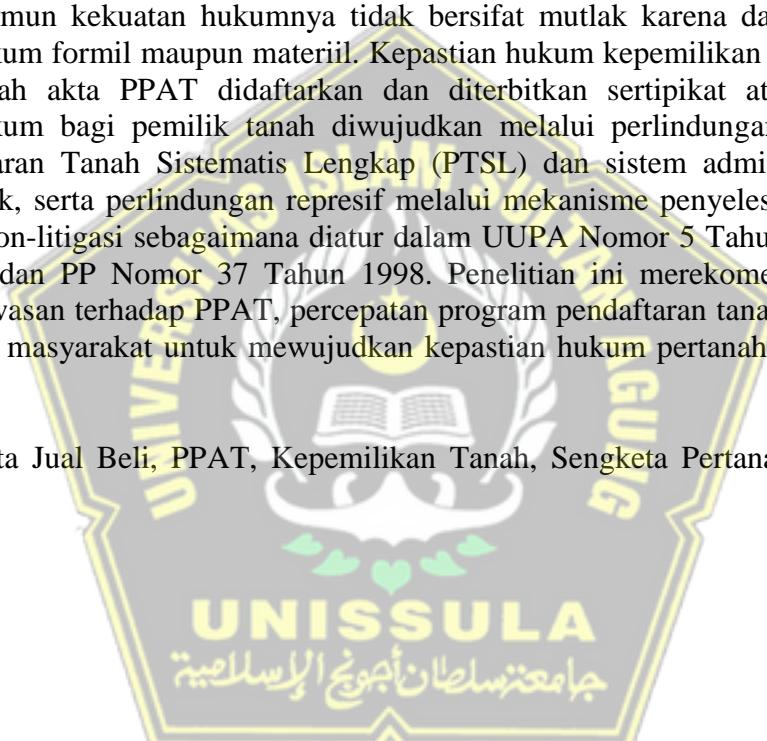
## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah serta mengkaji perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli PPAT memiliki kedudukan fundamental sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, namun kekuatan hukumnya tidak bersifat mutlak karena dapat runtuh apabila terdapat cacat hukum formil maupun materiil. Kepastian hukum kepemilikan tanah baru tercapai sepenuhnya setelah akta PPAT didaftarkan dan diterbitkan sertipikat atas nama pembeli. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah diwujudkan melalui perlindungan preventif berupa program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik, serta perlindungan represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik litigasi maupun non-litigasi sebagaimana diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 37 Tahun 1998. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan pengawasan terhadap PPAT, percepatan program pendaftaran tanah, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan yang optimal di Indonesia.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli, PPAT, Kepemilikan Tanah, Sengketa Pertanahan, Perlindungan Hukum



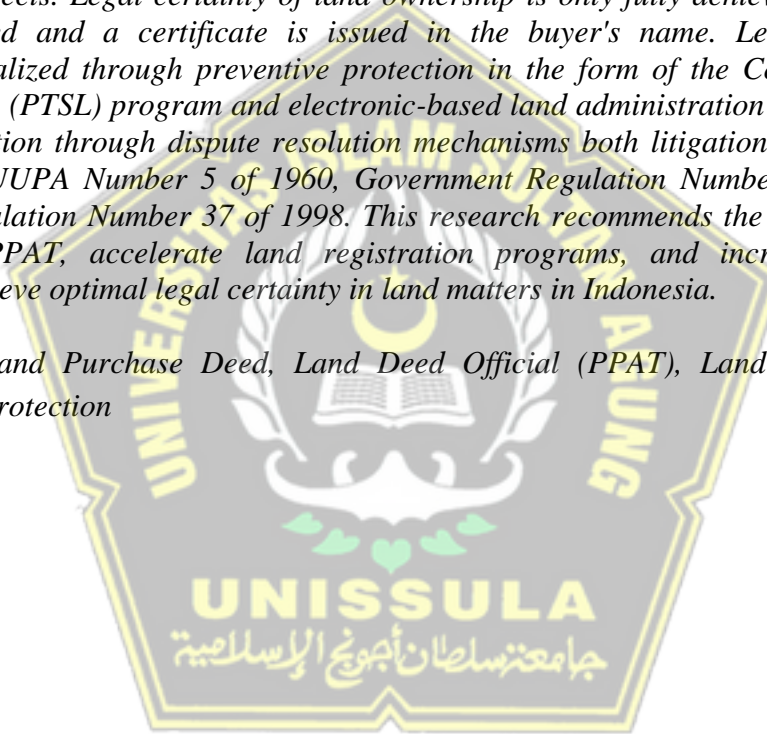
## ABSTRACT

*This research aims to analyze the legal force of sale and purchase deeds made by Land Deed Officials (PPAT) in proving land ownership rights and to examine legal protection for landowners in resolving land disputes in Indonesia.*

*The research method used is normative juridical with statutory and conceptual approaches, utilizing secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials analyzed descriptively and qualitatively.*

*The research findings indicate that PPAT sale and purchase deeds hold a fundamental position as authentic deeds with perfect evidentiary force based on Article 1870 of the Civil Code, however their legal force is not absolute as it can be nullified if there are formal or material legal defects. Legal certainty of land ownership is only fully achieved after the PPAT deed is registered and a certificate is issued in the buyer's name. Legal protection for landowners is realized through preventive protection in the form of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program and electronic-based land administration systems, as well as repressive protection through dispute resolution mechanisms both litigation and non-litigation as regulated in UUPA Number 5 of 1960, Government Regulation Number 24 of 1997, and Government Regulation Number 37 of 1998. This research recommends the need to strengthen supervision of PPAT, accelerate land registration programs, and increase public legal awareness to achieve optimal legal certainty in land matters in Indonesia.*

**Keywords:** Sale and Purchase Deed, Land Deed Official (PPAT), Land Ownership, Land Disputes, Legal Protection



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan salah satu aset paling berharga bagi masyarakat Indonesia yang memiliki fungsi strategis sebagai tempat tinggal, sumber ekonomi, dan investasi jangka panjang. Kepemilikan tanah yang sah dan terjamin secara hukum menjadi kebutuhan fundamental setiap warga negara untuk mencapai kesejahteraan dan stabilitas ekonomi. Namun, kompleksitas sistem hukum pertanahan di Indonesia seringkali menimbulkan permasalahan dalam hal pembuktian kepemilikan tanah yang sah. Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dokumen otentik seharusnya menjadi alat bukti yang kuat dalam membuktikan hak kepemilikan tanah. Permasalahan muncul ketika dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan, kekuatan pembuktian akta PPAT menghadapi berbagai tantangan dan perdebatan hukum. Sengketa pertanahan yang melibatkan akta jual beli PPAT semakin meningkat, menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem pembuktian hak kepemilikan tanah. Fenomena ini memerlukan kajian mendalam untuk memahami efektivitas akta PPAT dalam memberikan kepastian hukum. Urgensi penelitian ini semakin tinggi mengingat peran

strategis PPAT dalam sistem hukum pertanahan nasional yang harus memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

Secara filosofis, hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang fundamental dan harus mendapat perlindungan hukum yang komprehensif dari negara<sup>1</sup>. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Landasan filosofis ini menunjukkan bahwa negara memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui sistem administrasi pertanahan yang efektif. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan yuridis utama sistem hukum pertanahan Indonesia mengamanatkan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pasal 19 UUPA secara tegas menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana UUPA mengatur secara detail mekanisme pendaftaran tanah termasuk peran PPAT dalam pembuatan akta otentik. Landasan yuridis ini

---

<sup>1</sup> John Rawls. 1971. *A Theory of Justice*. Harvard University Press. Page. 98-102.



menunjukkan bahwa das sollen (yang seharusnya) adalah terciptanya sistem pembuktian hak kepemilikan tanah yang kuat melalui akta PPAT. Kekuatan hukum akta PPAT seharusnya dapat memberikan kepastian hukum yang mutlak bagi pemegang hak atas tanah. Idealnya, akta jual beli PPAT sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat semua pihak.

Realitas empiris menunjukkan bahwa das sein (yang senyatanya) sering tidak sesuai dengan das sollen yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di Indonesia mencapai ribuan kasus setiap tahunnya, dengan sebagian besar melibatkan permasalahan akta jual beli PPAT<sup>2</sup>. Mahkamah Agung Republik Indonesia mencatat bahwa perkara pertanahan yang masuk ke pengadilan tinggi setiap tahunnya, menunjukkan bahwa akta PPAT belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum yang diharapkan<sup>3</sup>. Fenomena ini menunjukkan adanya gap antara kekuatan hukum akta PPAT secara normatif dengan efektivitasnya dalam praktik penyelesaian sengketa. Kasus-kasus seperti jual beli tanah dengan akta PPAT yang kemudian dibatalkan oleh pengadilan karena cacat hukum menunjukkan kelemahan sistem pembuktian yang ada. Permasalahan muncul dalam

---

<sup>2</sup> Badan Pertanahan Nasional. 2023. Laporan Tahunan Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jakarta: BPN. Hlm. 15-18.

<sup>3</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2023. Statistik Perkara Pertanahan Tahun 2022. Jakarta: MA RI. Hlm. 25-27.

berbagai bentuk, mulai dari akta PPAT yang dibuat tanpa memenuhi syarat formil hingga akta yang dibuat berdasarkan dokumen yang tidak lengkap atau palsu. Kompleksitas permasalahan ini memerlukan analisis mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta PPAT. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan masyarakat dan menghambat investasi di sektor pertanahan. Dampak negatif dari kelemahan sistem pembuktian ini adalah menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Pada tahun 2021, Pengadilan Negeri Pati menangani kasus sengketa pertanahan yang melibatkan dugaan pemalsuan Akta Jual Beli PPAT atas sebidang tanah seluas 900 meter persegi yang terletak di Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati. Penggugat sebagai pemilik sah tanah yang memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 1456 mendapati bahwa tanahnya telah dikuasai oleh tergugat yang mengklaim telah membeli tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Nomor 234/2019. Setelah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan dan kantor PPAT yang bersangkutan, ditemukan fakta bahwa tanda tangan penggugat sebagai penjual dalam akta tersebut diduga dipalsukan dan penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi jual beli. Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa ia adalah pembeli beritikad baik yang telah membeli tanah melalui perantara dan telah menerima Akta Jual Beli PPAT yang tampak sah secara formal. Permasalahan hukum

yang timbul adalah apakah Akta Jual Beli PPAT yang ternyata dibuat berdasarkan tanda tangan palsu masih memiliki kekuatan hukum dan bagaimana perlindungan terhadap pemilik tanah yang sebenarnya serta pembeli yang mengaku beritikad baik. Dalam persidangan, dilakukan pemeriksaan mendalam terhadap keabsahan akta termasuk pemeriksaan saksi-saksi dan ahli grafologi untuk membuktikan keaslian tanda tangan dalam akta. Majelis hakim juga meminta keterangan dari PPAT yang membuat akta untuk menjelaskan prosedur pembuatan akta dan verifikasi identitas para pihak yang dilakukan saat itu.

Salah satu kasus fenomena kasus sengketa tanah yang diselesaikan berdasarkan kekuatan pembuktian Akta Jual Beli PPAT terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/2015. Dalam kasus ini, terdapat sengketa kepemilikan tanah seluas 500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sememi, Kecamatan Benowo, Surabaya, Jawa Timur. Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT pada tahun 2008, lengkap dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat. Namun, Tergugat juga mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama dengan menunjukkan surat-surat bukti kepemilikan berupa kwitansi jual beli di bawah tangan dan surat pernyataan penguasaan tanah dari tahun 2005. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Akta Jual Beli dihadapan PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan

pembuktian sempurna sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR. Hakim berpendapat bahwa akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan bukti berupa kwitansi di bawah tangan yang tidak memenuhi syarat formal pembuktian. Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi menguatkan putusan Pengadilan Tinggi yang memenangkan Penggugat, dengan pertimbangan bahwa Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli PPAT merupakan alat bukti yang sah dan kuat, serta memiliki nilai pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan dengan surat-surat di bawah tangan. Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut asas publisitas, sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta PPAT memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang beritikad baik.

Fenomena kasus lain yang relevan adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 465/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang melibatkan sengketa tanah dan bangunan di kawasan Pondok Labu, Jakarta Selatan. Dalam kasus ini, Penggugat membeli tanah seluas 300 m<sup>2</sup> dari Tergugat I pada tahun 2012 dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan telah dilakukan balik nama sertipikat. Namun, Tergugat II mengklaim bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah miliknya karena ia pernah membeli dari Tergugat I pada tahun 2010 melalui perjanjian jual beli di bawah tangan, meskipun belum dilakukan balik

nama. Dalam persidangan, Tergugat II tidak dapat menunjukkan Akta Jual Beli resmi dari PPAT, melainkan hanya menunjukkan kwitansi pembayaran dan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara pribadi tanpa melibatkan notaris atau PPAT. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta dihadapan PPAT yang berwenang. Pengadilan memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah tersebut karena memiliki bukti kepemilikan yang lengkap berupa Akta Jual Beli PPAT dan Sertipikat Hak Milik atas namanya. Hakim juga menegaskan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk menggugurkan hak Penggugat yang telah memperoleh tanah melalui prosedur yang sah sesuai peraturan perundang-undangan.

Penelitian tentang kekuatan hukum akta PPAT telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan fokus yang beragam. Sari Mutiara Dewi dalam penelitiannya tahun 2019 mengkaji aspek kepastian hukum akta jual beli PPAT dalam sistem pendaftaran tanah, namun penelitian tersebut lebih fokus pada aspek administratif daripada kekuatan pembuktian dalam



sengketa<sup>4</sup>. Ahmad Redi melakukan penelitian tahun 2020 tentang tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, tetapi belum mengkaji secara komprehensif kekuatan pembuktian akta tersebut dalam penyelesaian sengketa<sup>5</sup>. Penelitian Boedi Harsono tahun 2018 membahas sistem pendaftaran tanah dan akta PPAT dari perspektif hukum administrasi, namun tidak menganalisis efektivitas akta PPAT sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan<sup>5</sup>. Maria Farida Indrati dalam kajiannya tahun 2021 menganalisis aspek hukum akta otentik PPAT, tetapi fokus penelitiannya pada validitas akta bukan pada kekuatan pembuktiannya<sup>6</sup>. Penelitian-penelitian tersebut umumnya membahas aspek normatif akta PPAT tanpa mengkaji secara mendalam efektivitasnya dalam praktik penyelesaian sengketa. Kajian yang ada belum memberikan solusi komprehensif terhadap permasalahan kekuatan pembuktian akta PPAT dalam sengketa pertanahan. Gap penelitian ini menunjukkan perlunya kajian yang lebih fokus pada kekuatan pembuktian akta PPAT dalam konteks penyelesaian sengketa. Penelitian ini akan mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis secara mendalam kekuatan hukum akta PPAT sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan. Pendekatan yang

---

<sup>4</sup> Sari Mutiara Dewi. 2019. "Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT dalam Sistem Pendaftaran Tanah". *Jurnal Hukum Pertanahan Indonesia*. Vol. 5, No. 2. Hlm. 145-160.

<sup>5</sup> Ahmad Redi. 2020. "Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah". *Jurnal Kenotariatan Indonesia*. Vol. 8, No. 1. Hlm. 78-95.

<sup>6</sup> Maria Farida Indrati. 2021. "Aspek Hukum Akta Otentik PPAT dalam Sistem Hukum Indonesia". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 9, No. 2. Hlm. 112-128.

akan digunakan adalah analisis normatif-empiris untuk memberikan gambaran komprehensif tentang efektivitas akta PPAT.

Akta jual beli dihadapan PPAT sebagai akta otentik seharusnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kekuatan pembuktian sempurna berarti akta otentik mengikat para pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya. Namun dalam praktik, kekuatan pembuktian akta PPAT sering dipertanyakan dalam persidangan karena adanya dugaan cacat hukum atau ketidaksesuaian dengan fakta di lapangan. Permasalahan ini muncul karena akta PPAT dibuat berdasarkan dokumen-dokumen yang diserahkan para pihak, sementara PPAT tidak memiliki kewenangan untuk melakukan verifikasi mendalam terhadap kebenaran materiil dokumen tersebut. Keterbatasan kewenangan PPAT ini menciptakan celah hukum yang dapat dimanfaatkan untuk memperkarakan keabsahan akta di kemudian hari. Fenomena pembatalan akta PPAT oleh pengadilan menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik tidak mutlak dalam sistem hukum Indonesia. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang telah melakukan transaksi berdasarkan akta PPAT yang sah secara formil. Kompleksitas permasalahan bertambah ketika akta PPAT yang telah didaftarkan di BPN kemudian digugat keabsahannya di pengadilan. Situasi ini

menunjukkan adanya potensi konflik antara sistem administrasi pertanahan dengan sistem peradilan dalam menilai keabsahan akta PPAT.

Relevansi penelitian ini terhadap pengembangan Program Magister Kenotariatan sangat signifikan mengingat PPAT merupakan bagian integral dari sistem kenotariatan di Indonesia. Pemahaman yang mendalam tentang kekuatan hukum akta PPAT akan memperkaya khazanah keilmuan kenotariatan, khususnya dalam bidang hukum pertanahan. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi akademik bagi pengembangan kurikulum dan materi pembelajaran dalam Program Magister Kenotariatan. Para mahasiswa dan praktisi notaris/PPAT akan mendapat manfaat dari temuan penelitian ini untuk meningkatkan kualitas pelayanan hukum kepada masyarakat. Penelitian ini juga akan memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori hukum kenotariatan, khususnya dalam hal kekuatan pembuktian akta otentik. Aspek praktis dari penelitian ini dapat menjadi panduan bagi PPAT dalam meminimalkan risiko hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah. Temuan penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi perbaikan sistem hukum kenotariatan untuk meningkatkan kepastian hukum. Kontribusi akademik penelitian ini akan memperkaya literatur hukum kenotariatan Indonesia yang masih terbatas. Penelitian ini juga relevan dengan tren global tentang digitalisasi sistem pertanahan yang memerlukan penguatan aspek hukum akta elektronik PPAT.

Keunikan penelitian ini terletak pada pendekatannya yang menggabungkan analisis normatif dan empiris untuk mengkaji kekuatan pembuktian akta PPAT dalam konteks penyelesaian sengketa. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya fokus pada aspek administratif atau normatif semata, penelitian ini akan menganalisis efektivitas akta PPAT dari perspektif praktik penyelesaian sengketa. Penelitian ini akan menggunakan studi kasus sengketa pertanahan yang telah diputus oleh pengadilan untuk memberikan gambaran empiris tentang kekuatan pembuktian akta PPAT. Analisis akan dilakukan terhadap putusan-putusan pengadilan yang menilai keabsahan akta PPAT sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan. Pendekatan interdisipliner yang menggabungkan aspek hukum perdata, hukum administrasi, dan hukum acara perdata akan memberikan analisis yang komprehensif. Penelitian ini juga akan mengkaji perbandingan sistem pembuktian akta otentik di negara-negara lain untuk memberikan perspektif komparatif. Metodologi penelitian yang akan digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan komparatif untuk memberikan analisis yang mendalam. Kebaruan penelitian ini juga terletak pada analisis terhadap perkembangan terbaru dalam sistem pertanahan digital yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta PPAT. Temuan penelitian diharapkan dapat memberikan model ideal kekuatan pembuktian akta PPAT yang memberikan kepastian hukum optimal bagi masyarakat.

Urgensi penelitian ini semakin meningkat seiring dengan implementasi program sertifikasi tanah nasional yang menargetkan seluruh bidang tanah di Indonesia memiliki sertifikat. Program ambisius ini memerlukan dukungan sistem hukum yang kuat, termasuk kekuatan pembuktian akta PPAT yang tidak diragukan lagi. Perkembangan teknologi informasi dalam sistem pertanahan juga menimbulkan tantangan baru dalam hal kekuatan pembuktian akta elektronik PPAT. Penelitian ini akan memberikan landasan teoritis dan praktis untuk menghadapi tantangan tersebut dalam era digital. Kompleksitas sengketa pertanahan yang semakin meningkat memerlukan instrumen hukum yang dapat memberikan penyelesaian yang adil dan efektif. Akta PPAT sebagai salah satu instrumen utama dalam sistem pertanahan harus memiliki kekuatan pembuktian yang dapat diandalkan. Penelitian ini akan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan pembuktian akta PPAT dan memberikan rekomendasi perbaikan sistem. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih efektif. Kontribusi penelitian ini juga akan bermanfaat bagi praktisi hukum dalam menangani kasus-kasus pertanahan yang melibatkan akta PPAT. Penelitian ini merupakan upaya akademik untuk memberikan solusi terhadap permasalahan konkret yang dihadapi masyarakat dalam bidang pertanahan.



Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis berkeinginan untuk menulis tesis dengan judul” **Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan**”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap pemilik tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah pada penyelesaian sengketa pertanahan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap pemilik tanah
2. Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah pada penyelesaian sengketa pertanahan

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

##### **2. Manfaat Praktis.**

- a. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- b. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

#### **E. Kerangka Konseptual**

##### **1. Kekuatan Hukum**

Kekuatan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kemampuan, kesanggupan, daya, atau pengaruh yang dapat memaksa sesuatu.<sup>7</sup>

Hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh

---

<sup>7</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 610.

penguasa atau pemerintah; undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat; patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis.<sup>8</sup>

Dengan demikian, kekuatan hukum secara konseptual dapat diartikan sebagai daya atau kemampuan yang dimiliki oleh suatu peraturan, ketentuan, atau produk hukum tertentu untuk mengikat dan memaksa para pihak serta dapat dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan hukum. Dalam konteks penelitian ini, kekuatan hukum merujuk pada daya mengikat dan kemampuan pembuktian yang dimiliki oleh Akta Jual Beli PPAT sebagai alat bukti yang sah di hadapan hukum.

## **2. Akta**

Akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>9</sup>

Dalam konteks penelitian ini, akta yang dimaksud adalah akta autentik dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum.

---

<sup>8</sup> Ibid., hlm. 410.

<sup>9</sup> Ibid., hlm. 23.

### 3. Jual Beli

Jual menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan mendapat pembayaran; menukar barang dan sebagainya dengan uang (untuk mencari untung); menukar dengan uang.<sup>10</sup>

Beli menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang; membayar sesuatu untuk dimiliki atau dikuasai.<sup>11</sup>

Dengan demikian, jual beli secara konseptual merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan suatu barang atau hak dari penjual kepada pembeli dengan mendapat imbalan berupa pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam konteks penelitian ini, jual beli yang dimaksud adalah jual beli tanah yang dilakukan melalui prosedur yang sah menurut hukum pertanahan Indonesia.

### 4. PPAT

Pejabat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang memegang jabatan (penting) di pemerintahan, organisasi, dan sebagainya; pegawai pemerintah; penguasa.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ibid., hlm. 477.

<sup>11</sup> Ibid., hlm. 135.

<sup>12</sup> Ibid., hlm. 831.

Pembuat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang membuat; yang menjadikan.<sup>13</sup>

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; permukaan bumi yang diberi batas; keadaan bumi di suatu tempat; daratan; bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).<sup>14</sup>

Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara konseptual adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT merupakan pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

## **5. Membuktikan**

Membuktikan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah melakukan sesuatu untuk menyatakan kebenaran (keadaan yang sesungguhnya); memberi (memperlihatkan) bukti; meyakinkan; menegaskan dengan bukti atau saksi; menandakan; menjadi tanda.<sup>15</sup>

Dalam konteks penelitian ini, membuktikan merujuk pada proses atau upaya untuk menunjukkan, menegaskan, dan meyakinkan kebenaran

---

<sup>13</sup> Ibid., hlm. 179.

<sup>14</sup> Ibid., hlm. 1133.

<sup>15</sup> Ibid., hlm. 194.



mengenai kepemilikan hak atas tanah melalui alat bukti yang sah, yaitu Akta Jual Beli PPAT, terutama dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan.

## **6. Hak**

Hak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu; kewenangan; derajat atau martabat; milik; kepunyaan; kewajiban membayar atau berbuat sesuatu; yang patut atau wajar diterima.<sup>16</sup>

Dalam konteks penelitian ini, hak merujuk pada kewenangan atau kekuasaan hukum yang dimiliki seseorang atas tanah yang dijamin oleh hukum dan dapat dipertahankan dari gangguan pihak lain.

## **7. Kepemilikan**

Kepemilikan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata dasar "milik" yang berarti kepunyaan; hak; yang menjadi kepunyaan (hak) seseorang. Kepemilikan adalah perihal (yang berhubungan dengan) milik; pemilikan.<sup>17</sup>

Dalam konteks penelitian ini, kepemilikan tanah merujuk pada hubungan hukum antara seseorang (subjek hukum) dengan sebidang tanah (objek hukum) yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk

---

<sup>16</sup> Ibid., hlm. 381.

<sup>17</sup> Ibid., hlm. 742.

menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **8. Tanah**

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; permukaan bumi yang diberi batas; keadaan bumi di suatu tempat; daratan; bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).<sup>18</sup>

Dalam konteks penelitian ini, tanah yang dimaksud adalah permukaan bumi yang merupakan objek hak kepemilikan, yang dapat dikuasai, dimanfaatkan, dan dialihkan haknya kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

## **9. Penyelesaian**

Penyelesaian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata dasar "selesai" yang berarti sudah berakhir (tentang pelajaran, pekerjaan, dan sebagainya); habis (tentang pertengkaran, perselisihan, dan sebagainya); lunas; sudah dibayar (tentang utang). Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan menyelesaikan (perjanjian, pertikaian, perselisihan, dan sebagainya); pelunasan; pembayaran (utang dan sebagainya); penghabisan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Ibid., hlm. 1133.

<sup>19</sup> Ibid., hlm. 1025.

Dalam konteks penelitian ini, penyelesaian merujuk pada proses, cara, atau upaya untuk mengakhiri, mengatasi, atau memutuskan suatu sengketa pertanahan sehingga tercapai kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

## **10. Sengketa**

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan; pertikaian; perselisihan.<sup>20</sup>

Dalam konteks penelitian ini, sengketa merujuk pada perselisihan atau pertentangan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang masing-masing merasa memiliki hak atas suatu objek atau kepentingan yang sama, yang dalam hal ini berkaitan dengan hak atas tanah.

## **11. Pertanahan**

Pertanahan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hal yang berhubungan dengan tanah; yang berkaitan dengan tanah (tanah pertanian dan sebagainya).<sup>21</sup>

Dalam konteks penelitian ini, pertanahan merujuk pada segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah, meliputi penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan peralihan hak atas tanah, termasuk peraturan,

---

<sup>20</sup> Ibid., hlm. 1030.

<sup>21</sup> Ibid., hlm. 1133.

kebijakan, dan permasalahan hukum yang timbul dalam hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah sebagai objek hukum.

## **12. Sengketa Pertanahan**

Berdasarkan penggabungan pengertian kedua kata di atas, sengketa pertanahan secara konseptual dapat diartikan sebagai perselisihan atau pertentangan yang terjadi antara dua pihak atau lebih mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah, baik menyangkut penguasaan, pemilikan, penggunaan, maupun pemanfaatan tanah yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang bersengketa.

### **F. Kerangka Konseptual**

#### **A. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum. Teori kepastian hukum dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teorinya mengenai tiga nilai dasar hukum, yaitu keadilan (gerechtigkeitt), kepastian hukum (rechtssicherheit), dan kemanfaatan (zweckmassigkeit).<sup>22</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pada ketentuan perundang-undangan tersebut, kepastian

---

<sup>22</sup> Gustav Radbruch, 2015, *Einführung in die Rechtswissenschaft*, diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta dengan judul *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 169-170.

hukum dapat diwujudkan.<sup>23</sup> Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang 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 apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>24</sup>

Jan Michiel Otto mengemukakan bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan:<sup>25</sup>

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

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 158.

<sup>24</sup> Jan Michiel Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, diterjemahkan oleh Tristram Moeliono, Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI, hlm. 4.

<sup>25</sup> Ibid., hlm. 4-5.

4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

## **B. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep di mana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.<sup>26</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua macam, yaitu:

---

<sup>26</sup> C.S.T. Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 102.



#### **a. Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum preventif, pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

#### **b. Perlindungan Hukum Represif**

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran. Penanganan perlindungan hukum represif dilakukan oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia.<sup>27</sup>

#### **G. Metode Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian

---

<sup>27</sup> Ibid., hlm. 3.

mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.<sup>28</sup> Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian dengan pendekatan komparatif. Metode penelitian yang digunakan adalah studi pustaka (library research) dengan pendekatan yuridis normatif, yang bertujuan untuk Mengetahui kekuatan hukum akta jual beli PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>29</sup> Penelitian komparatif ini bersifat deskriptif-analitis, yang berusaha menggambarkan, menganalisis kekuatan hukum akta jual beli PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan.

### 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif sebagai metode utama dalam mengkaji permasalahan kekuatan hukum akta jual beli PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan.

Metode yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang

---

<sup>28</sup> Zamaludin Ali, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18

<sup>29</sup> Etheses IAIN Ponorogo. "Studi Komparatif Hak Waris Anak Beda Agama Menurut Hukum Islam Dan Hukum Perdata".

berfokus pada kajian terhadap aturan dan prinsip hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum.<sup>30</sup> Pendekatan ini dipilih karena penelitian ini mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat normative, baik yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan menganalisis aturan-aturan yang mengatur tentang kekuatan hukum akta jual beli PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Selain itu dalam penelitian ini penulis juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

<sup>31</sup> Hajar M, 2019, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif sedang sumber data menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.<sup>32</sup> Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumendokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

#### 1) **Data Sekunder:**

##### **a. Bahan Hukum Tersier**

##### 1. Kamus Hukum

- a) UUPA No. 5 Tahun 1960
- b) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) PP No. 37/1998 tentang PPAT
- d) Peraturan Menteri ATR/BPN terkait Putusan-putusan pengadilan

##### 2. Ensiklopedia

##### 3. Data Statistik Dan Laporan

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

---

<sup>32</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

1. Buku-Buku Hukum
2. Jurnal Hukum Dan Artikel Ilmiah
3. Karya Ilmiah Dan Makalah
4. **Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.<sup>33</sup> Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>34</sup> Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.

5. **Metode Analisis data**

Penelitian mengenai kekuatan hukum akta jual beli PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan menggunakan metode analisis data deskriptif sebagai pendekatan utama dalam menganalisis bahan hukum yang telah dikumpulkan. Menurut Dewata dan Achmad,

---

<sup>33</sup>Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

<sup>34</sup>Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

analisis data deskriptif dalam penelitian hukum normatif merupakan suatu cara menganalisis dengan menggambarkan keadaan atau status fenomena hukum yang diteliti secara sistematis dan faktual<sup>35</sup>. Dalam konteks penelitian ini, analisis deskriptif dilakukan dengan cara mendeskripsikan secara detail ketentuan-ketentuan kekuatan hukum akta jual beli PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan. Hasil analisis deskriptif ini selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian yang sistematis dan logis untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang kekuatan hukum akta jual beli PPAT (pejabat pembuat akta tanah) dalam membuktikan hak kepemilikan tanah terhadap penyelesaian sengketa pertanahan<sup>36</sup>.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan tesis ini yang berjudul **“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan**, sistematika penulisannya terdiri dari:

---

<sup>35</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 191.

<sup>36</sup> Ibid, hlm. 194.



## BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan umum Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum.

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang pokok-pokok permasalahan yang ingin diungkap berdasarkan perumusan masalah yakni Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli yang di buat pejabat pembuat akta tanah dalam membuktikan hak kepemilikan tanda terhadap kepemilikan tanah, Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah pada penyelesaian sengketa pertanahan?

## BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian ini yang berisikan kesimpulan-kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian dan saran-saran sebagai tindak lanjut dari kesimpulan tersebut.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan memberikan jaminan dan kepastian hukum kepada setiap subjek hukum. Konsep perlindungan hukum telah mengalami perkembangan yang signifikan sejak zaman kuno hingga era modern, dimana setiap individu memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan dari negara dan sistem hukum yang berlaku<sup>37</sup>. Perlindungan hukum dalam perspektif ini dipahami sebagai segala upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum<sup>38</sup>. Definisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat preventif tetapi juga represif dalam memberikan sanksi kepada pihak

---

<sup>37</sup> Satjipto Rahardjo 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

<sup>38</sup> Ibid., hal. 54.

yang melanggar hukum. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun. Konsep ini mencerminkan prinsip-prinsip dasar negara hukum yang mengutamakan supremasi hukum dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Perlindungan hukum menjadi instrumen penting dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Implementasi perlindungan hukum memerlukan koordinasi yang baik antara berbagai institusi hukum, mulai dari legislatif, eksekutif, hingga yudikatif. Dalam praktiknya, perlindungan hukum harus dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa diskriminasi berdasarkan status sosial, ekonomi, atau latar belakang lainnya<sup>39</sup>. Efektivitas perlindungan hukum sangat bergantung pada kualitas sistem hukum, profesionalisme aparat penegak hukum, dan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum menjadi indikator penting dalam menilai kualitas suatu sistem hukum dan pemerintahan dalam suatu negara.

---

<sup>39</sup> Phillipus Hadjon 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

Perlindungan hukum berkembang dari berbagai aliran pemikiran hukum yang berusaha menjelaskan fungsi dan tujuan hukum dalam melindungi kepentingan manusia. Salah satu yang paling berpengaruh adalah kepentingan yang dikemukakan oleh Rudolf von Jhering, yang menyatakan bahwa hukum bertujuan untuk melindungi kepentingan manusia<sup>40</sup>. ini menekankan bahwa hukum lahir dari adanya konflik kepentingan antar individu atau kelompok dalam masyarakat, sehingga diperlukan aturan yang dapat mengatur dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Menurut Jhering, kepentingan adalah dasar dari hukum, dan setiap hukum yang dibuat harus dapat melindungi kepentingan yang sah dari setiap anggota masyarakat. perlindungan hukum juga dipengaruhi oleh aliran hukum alam yang meyakini bahwa setiap manusia memiliki hak-hak dasar yang harus dilindungi oleh hukum positif. Roscoe Pound kemudian mengembangkan social engineering yang memandang hukum sebagai alat rekayasa sosial untuk mencapai keseimbangan berbagai kepentingan dalam masyarakat<sup>41</sup>. Dalam pandangan Pound, perlindungan hukum harus mampu menyeimbangkan kepentingan umum, kepentingan sosial, dan kepentingan individual secara proporsional. utilitarian yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham juga memberikan kontribusi penting dengan prinsip "the greatest happiness for the greatest

---

<sup>40</sup> Rudolf von Jhering 1990, *Der Zweck im Recht*, Leipzig, hal. 45.

<sup>41</sup> Roscoe Pound 1954, *An Introduction to the Philosophy of Law*, Yale University Press, New Haven, Page. 47.

number" yang menekankan bahwa perlindungan hukum harus memberikan manfaat terbesar bagi sebagian besar anggota masyarakat. Hans Kelsen melalui hukum murninya memberikan perspektif bahwa perlindungan hukum harus berdasarkan pada hierarki norma hukum yang valid dan konsisten. Hal ini kemudian berkembang menjadi berbagai konsep perlindungan hukum yang lebih spesifik, seperti perlindungan hak asasi manusia, perlindungan konsumen, perlindungan lingkungan, dan perlindungan terhadap kelompok-kelompok rentan dalam masyarakat<sup>42</sup>. Evolusi perlindungan hukum juga dipengaruhi oleh perkembangan hukum internasional dan instrumen-instrumen hak asasi manusia yang mengakui universalitas hak-hak dasar manusia. Dalam konteks modern, perlindungan hukum terus berkembang untuk menjawab tantangan-tantangan baru seperti perlindungan data pribadi, hak digital, dan perlindungan terhadap dampak kemajuan teknologi.

Perlindungan hukum dibangun atas dasar berbagai asas fundamental yang menjadi landasan filosofis dan yuridis dalam implementasinya. Asas kepastian hukum merupakan prinsip utama yang mengharuskan setiap ketentuan hukum dapat diprediksi dan memberikan kepastian mengenai akibat hukum dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum<sup>43</sup>. Asas ini mengandung

---

<sup>42</sup> Hans Kelsen 1973, *General Theory of Law and State*, Russell & Russell, New York, Page. 58.

<sup>43</sup> Sudikno Mertokusumo 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 145.

makna bahwa hukum harus jelas, tidak multitafsir, dan dapat dilaksanakan secara konsisten tanpa menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang terkait. Asas keadilan menjadi landasan moral yang mengharuskan perlindungan hukum diberikan secara proporsional dan tidak diskriminatif kepada semua pihak yang memerlukan. Keadilan dalam perlindungan hukum tidak hanya berarti memberikan perlakuan yang sama, tetapi juga memberikan perlakuan yang setara sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masing-masing subjek hukum. Asas kemanfaatan atau utilitas mengharuskan bahwa setiap bentuk perlindungan hukum harus memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat dan tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar daripada manfaat yang diperoleh<sup>44</sup>. Asas proporsionalitas memastikan bahwa perlindungan hukum yang diberikan sebanding dengan ancaman atau kerugian yang dihadapi, sehingga tidak terjadi penggunaan kekuasaan yang berlebihan atau tidak memadai. Asas non-diskriminasi mengharuskan perlindungan hukum diberikan tanpa membedakan latar belakang sosial, ekonomi, agama, ras, atau karakteristik personal lainnya dari subjek hukum. Asas aksesibilitas memastikan bahwa perlindungan hukum dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkan, termasuk kelompok-kelompok yang secara ekonomi atau sosial kurang mampu. Asas transparansi mengharuskan proses pemberian perlindungan hukum dilakukan secara terbuka dan dapat

---

<sup>44</sup> Theo Huijbers 1982, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 163.



dipertanggungjawabkan kepada publik<sup>45</sup>. Asas akuntabilitas memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam memberikan perlindungan hukum dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan atau keputusan yang diambil. Asas efektivitas mengharuskan bahwa perlindungan hukum yang diberikan harus mencapai tujuan yang diharapkan dan mampu mengatasi permasalahan hukum yang dihadapi. Asas efisiensi memastikan bahwa perlindungan hukum diberikan dengan menggunakan sumber daya yang minimal untuk mencapai hasil yang optimal. Asas-asas ini saling berkaitan dan harus diimplementasikan secara seimbang untuk menciptakan sistem perlindungan hukum yang efektif dan berkeadilan. Penerapan asas-asas perlindungan hukum memerlukan komitmen yang kuat dari semua pihak, baik pemerintah, aparat penegak hukum, maupun masyarakat untuk menjaga konsistensi dan integritas sistem hukum.

Perlindungan hukum dapat diklasifikasikan dalam berbagai bentuk berdasarkan sifat, waktu pemberian, dan cara implementasinya dalam sistem hukum. Berdasarkan sifatnya, perlindungan hukum dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif<sup>46</sup>.

Perlindungan hukum preventif adalah upaya perlindungan yang dilakukan

---

<sup>45</sup> Bagir Manan 1999, *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, Asosiasi Advokat Indonesia, Jakarta, hal. 78.

<sup>46</sup> Phillipus Hadjon 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29.

sebelum terjadinya pelanggaran atau kerugian, dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa atau konflik hukum. Bentuk perlindungan ini meliputi pembuatan peraturan perundang-undangan, pemberian izin, lisensi, dan berbagai mekanisme administratif lainnya yang bertujuan mengatur perilaku masyarakat. Perlindungan hukum represif adalah upaya perlindungan yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran atau kerugian, dengan tujuan menyelesaikan sengketa dan memberikan sanksi kepada pelanggar hukum. Bentuk perlindungan ini meliputi proses peradilan, penegakan sanksi administratif, dan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa lainnya. Berdasarkan subjek yang dilindungi, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan terhadap individu, kelompok, dan kepentingan publik<sup>47</sup>. Perlindungan hukum individual fokus pada perlindungan hak-hak pribadi seseorang, seperti hak atas properti, hak atas privasi, dan hak-hak sipil lainnya. Perlindungan hukum kolektif berkaitan dengan perlindungan terhadap hak-hak kelompok atau komunitas tertentu, seperti hak-hak minoritas, hak adat, dan hak-hak kelompok rentan. Perlindungan kepentingan publik meliputi perlindungan terhadap lingkungan hidup, keamanan nasional, dan kesehatan masyarakat. Berdasarkan bidang hukum, perlindungan hukum dapat diklasifikasikan menjadi perlindungan hukum pidana, perdata, administrasi, dan konstitusional. Perlindungan hukum pidana bertujuan melindungi

---

<sup>47</sup> Satjipto Rahardjo 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 69.

masyarakat dari tindak pidana dan memberikan sanksi kepada pelaku kejahatan<sup>48</sup>. Perlindungan hukum perdata fokus pada perlindungan hak-hak pribadi dan hubungan hukum antar individu atau badan hukum. Perlindungan hukum administrasi berkaitan dengan perlindungan terhadap tindakan pemerintah yang merugikan hak-hak warga negara. Perlindungan hukum konstitusional menjamin perlindungan terhadap hak-hak dasar yang dijamin oleh konstitusi dan mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pemerintah.

Mekanisme perlindungan hukum merupakan sistem dan prosedur yang dirancang untuk memastikan bahwa hak-hak subjek hukum dapat dilindungi secara efektif melalui berbagai jalur hukum yang tersedia. Mekanisme judicial atau melalui pengadilan merupakan jalur utama dalam sistem perlindungan hukum yang memberikan akses kepada masyarakat untuk menyelesaikan sengketa dan memperoleh keadilan melalui proses peradilan yang independen dan tidak memihak<sup>49</sup>. Sistem peradilan menyediakan berbagai tingkatan pengadilan mulai dari pengadilan tingkat pertama, banding, hingga kasasi yang memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan yang optimal. Mekanisme non-judicial meliputi berbagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti mediasi, arbitrase, konsiliasi,

---

<sup>48</sup> Wirjono Prodjodikoro 1989, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 15.

<sup>49</sup> Bambang Sutiyoso 2006, *Metode Penemuan Hukum*, UII Press, Yogyakarta, hal. 142.

dan negosiasi yang sering kali lebih efisien dan ekonomis dibandingkan proses litigasi. Lembaga-lembaga quasi-judicial seperti komisi-komisi negara independen juga berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum khususnya dalam bidang-bidang tertentu seperti hak asasi manusia, perlindungan konsumen, dan pengawasan persaingan usaha. Mekanisme administratif melalui badan-badan pemerintahan memberikan perlindungan hukum dalam bentuk pelayanan publik, perizinan, dan pengawasan terhadap implementasi peraturan perundang-undangan<sup>50</sup>. Ombudsman sebagai lembaga pengawas pelayanan publik memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan kepada masyarakat dari praktik maladministrasi dan penyalahgunaan wewenang oleh aparatur pemerintah. Mekanisme perlindungan hukum juga melibatkan peran aktif masyarakat sipil melalui organisasi-organisasi non-pemerintah yang melakukan advokasi, pendampingan hukum, dan monitoring terhadap implementasi perlindungan hukum. Sistem bantuan hukum baik yang disediakan oleh pemerintah maupun organisasi masyarakat sipil menjadi komponen penting dalam memastikan akses keadilan bagi kelompok-kelompok yang tidak mampu secara ekonomi<sup>51</sup>. Teknologi informasi dan komunikasi telah membuka peluang baru dalam mekanisme perlindungan hukum melalui sistem peradilan elektronik, layanan

---

<sup>50</sup> Ridwan HR 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 265.

<sup>51</sup> Frans Hendra Winarta 2000, *Bantuan Hukum Suatu Hak Asasi Manusia Bukan Belas Kasihan*, Elex Media Komputindo, Jakarta, hal. 35.

konsultasi hukum online, dan platform-platform digital lainnya yang memudahkan akses masyarakat terhadap layanan hukum. Koordinasi antar lembaga menjadi kunci keberhasilan mekanisme perlindungan hukum, mengingat kompleksitas permasalahan hukum yang sering kali memerlukan penanganan lintas sektoral dan lintas yurisdiksi. Evaluasi dan monitoring terhadap efektivitas mekanisme perlindungan hukum perlu dilakukan secara berkelanjutan untuk memastikan bahwa sistem yang ada dapat beradaptasi dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan tantangan baru yang muncul. Transparansi dan akuntabilitas dalam tehnisasi mekanisme perlindungan hukum menjadi prasyarat penting untuk membangun kepercayaan publik dan memastikan integritas sistem hukum.

Subjek perlindungan hukum mencakup semua entitas yang berhak mendapatkan perlindungan dari sistem hukum, yang secara umum meliputi individu, kelompok, badan hukum, dan dalam konteks tertentu juga negara sebagai subjek hukum internasional. Individu sebagai subjek perlindungan hukum memiliki hak-hak dasar yang harus dilindungi tanpa memandang status sosial, ekonomi, agama, ras, atau karakteristik personal lainnya<sup>52</sup>. Setiap individu berhak mendapatkan perlindungan terhadap hak hidup, hak kebebasan, hak atas properti, hak atas privasi, dan berbagai hak fundamental

---

<sup>52</sup> Majda El Muhtaj 2007, *Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal. 52.

lainnya yang diakui oleh sistem hukum nasional dan internasional. Kelompok-kelompok tertentu dalam masyarakat memerlukan perlindungan hukum khusus mengingat kerentanan mereka terhadap diskriminasi dan pelanggaran hak, seperti anak-anak, perempuan, penyandang disabilitas, kelompok minoritas, dan masyarakat adat. Badan hukum sebagai subjek perlindungan hukum mencakup korporasi, yayasan, perkumpulan, dan entitas hukum lainnya yang memiliki hak dan kewajiban hukum yang harus dilindungi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perlindungan terhadap badan hukum tidak hanya berkaitan dengan hak-hak komersial tetapi juga tanggung jawab sosial dan lingkungan yang harus dipenuhi. Objek perlindungan hukum merujuk pada hal-hal yang menjadi sasaran atau target perlindungan, yang dapat berupa hak-hak substantif, kepentingan hukum, nilai-nilai fundamental, dan aset-aset yang memiliki nilai hukum<sup>53</sup>. Hak-hak fundamental seperti hak asasi manusia, hak konstitusional, dan hak-hak yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan merupakan objek utama perlindungan hukum yang harus dijaga integritasnya. Kepentingan ekonomi mencakup hak atas properti, kontrak, kekayaan intelektual, dan berbagai bentuk aset ekonomi lainnya yang memerlukan perlindungan hukum untuk menjamin kepastian dan keamanan dalam transaksi ekonomi. Lingkungan hidup sebagai objek perlindungan hukum memiliki dimensi yang kompleks karena berkaitan dengan

---

<sup>53</sup> Chainur Arrasjid 2000, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 89.



kepentingan generasi saat ini dan generasi mendatang serta keberlanjutan ekosistem<sup>54</sup>. Nilai-nilai sosial dan budaya termasuk warisan budaya, tradisi, dan identitas kolektif suatu masyarakat juga menjadi objek perlindungan hukum yang penting untuk menjaga keragaman dan kekayaan budaya bangsa. Data dan informasi pribadi dalam era digital menjadi objek perlindungan hukum yang semakin penting mengingat risiko penyalahgunaan dan pelanggaran privasi yang dapat merugikan individu. Keamanan dan ketertiban masyarakat sebagai kepentingan kolektif memerlukan perlindungan hukum melalui berbagai instrumen hukum pidana dan administrasi yang dapat mencegah dan menanggulangi gangguan terhadap stabilitas sosial.

Implementasi perlindungan hukum menghadapi berbagai tantangan kompleks yang bersumber dari faktor internal sistem hukum maupun faktor eksternal yang berasal dari dinamika sosial, politik, dan ekonomi masyarakat. Lemahnya kualitas peraturan perundang-undangan menjadi salah satu tantangan utama, dimana banyak regulasi yang masih mengandung kekosongan hukum, inkonsistensi, atau ketidakjelasan norma yang dapat menghambat efektivitas perlindungan hukum<sup>55</sup>. Kompleksitas sistem hukum yang terdiri dari berbagai tingkatan peraturan dan yurisdiksi sering kali

---

<sup>54</sup> Koesnadi Hardjasoemantri 2005, *Hukum Tata Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 67.

<sup>55</sup> Maria Farida Indrati Soepratto 1998, *Ilmu Perundang-undangan*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 178.

menciptakan konflik norma dan tumpang tindih kewenangan yang mempersulit proses penegakan hukum. Keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten dalam bidang hukum, baik dari segi kuantitas maupun kualitas, menjadi kendala serius dalam memberikan layanan perlindungan hukum yang optimal kepada masyarakat. Infrastruktur hukum yang belum memadai, termasuk fasilitas pengadilan, teknologi informasi, dan sistem administrasi peradilan, menghambat akses masyarakat terhadap keadilan dan memperlambat proses penyelesaian perkara. Budaya hukum masyarakat yang masih rendah tercermin dari kurangnya kesadaran hukum dan kecenderungan untuk menyelesaikan masalah di luar jalur hukum formal, sehingga mengurangi efektivitas sistem perlindungan hukum<sup>56</sup>. Disparitas ekonomi dalam masyarakat menciptakan kesenjangan akses terhadap layanan hukum, dimana kelompok ekonomi lemah seringkali tidak mampu memperoleh perlindungan hukum yang memadai karena keterbatasan biaya. Politisasi hukum dan interferensi kepentingan politik terhadap proses penegakan hukum dapat mengurangi independensi dan objektivitas sistem peradilan dalam memberikan perlindungan hukum. Perkembangan teknologi yang pesat menimbulkan tantangan baru dalam perlindungan hukum, khususnya dalam hal keamanan siber, perlindungan data pribadi, dan kejahatan teknologi yang

---

<sup>56</sup> Soerjono Soekanto 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal. 215.

memerlukan adaptasi sistem hukum<sup>57</sup>. Globalisasi dan transnasionalisasi permasalahan hukum memerlukan koordinasi internasional yang kompleks dan harmonisasi sistem hukum yang tidak selalu mudah dicapai. Perubahan sosial yang dinamis seringkali tidak diikuti dengan adaptasi yang cepat dari sistem hukum, sehingga terjadi kesenjangan antara kebutuhan perlindungan hukum dengan instrumen hukum yang tersedia. Korupsi dan penyalahgunaan wewenang oleh aparat penegak hukum merusak integritas sistem perlindungan hukum dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap lembaga-lembaga hukum. Mengatasi tantangan-tantangan ini memerlukan pendekatan holistik yang melibatkan reformasi regulasi, peningkatan kapasitas institusi, perbaikan budaya hukum, dan komitmen politik yang kuat untuk menegakkan supremasi hukum.

Perlindungan hukum dalam perspektif hak asasi manusia menempatkan manusia sebagai subjek sentral yang memiliki martabat dan hak-hak inheren yang harus dihormati, dilindungi, dan dipenuhi oleh negara dan sistem hukum. Konsepsi hak asasi manusia sebagai dasar perlindungan hukum berakar pada pemahaman bahwa setiap manusia memiliki nilai dan martabat yang sama tanpa memandang perbedaan ras, agama, jenis kelamin, status sosial, atau

---

<sup>57</sup> Budi Agus Riswandi 2003, *Hukum dan Internet di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal. 123.

karakteristik lainnya<sup>58</sup>. Deklarasi Universal Hak Asasi manusia 1948 dan berbagai instrumen hukum internasional lainnya telah menetapkan standar minimum perlindungan hak asasi manusia yang harus diimplementasikan oleh semua negara dalam sistem hukum nasional mereka. Prinsip universalitas hak asasi manusia mengharuskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada semua orang tanpa diskriminasi, termasuk kelompok-kelompok yang rentan dan terpinggirkan dalam masyarakat. Prinsip tidak dapat dicabut (non-derogable) dari hak-hak tertentu seperti hak hidup, hak untuk tidak disiksa, dan hak untuk tidak diperlakukan secara tidak manusiawi, mengharuskan negara memberikan perlindungan absolut terhadap hak-hak tersebut dalam segala situasi. Kewajiban negara dalam perlindungan hak asasi manusia meliputi kewajiban untuk menghormati (to respect), melindungi (to protect), dan memenuhi (to fulfill) hak-hak asasi manusia warga negaranya melalui berbagai instrumen hukum dan kebijakan public. Mekanisme perlindungan hak asasi manusia mencakup sistem peradilan nasional, lembaga-lembaga hak asasi manusia independen, dan mekanisme pengaduan internasional yang memberikan jalur perlindungan berlapis bagi korban pelanggaran hak asasi manusia. Komisi Nasional Hak Asasi Manusia dan lembaga-lembaga sejenis di berbagai negara memiliki peran strategis dalam monitoring, investigasi, dan advokasi perlindungan hak asasi manusia di tingkat nasional. Pendekatan

---

<sup>58</sup> Muladi 2005, *Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 41.

berbasis hak (rights-based approach) dalam pembangunan dan kebijakan publik mengintegrasikan prinsip-prinsip hak asasi manusia ke dalam seluruh aspek penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Perlindungan khusus terhadap kelompok-kelompok rentan seperti anak-anak, perempuan, penyandang disabilitas, dan minoritas memerlukan mekanisme dan instrumen hukum yang spesifik untuk mengatasi bentuk-bentuk diskriminasi dan kerentanan yang mereka hadapi. Tantangan dalam implementasi perlindungan hak asasi manusia meliputi relativisme budaya, keterbatasan sumber daya, konflik antar hak, dan resistensi politik yang memerlukan pendekatan yang sensitif terhadap konteks lokal namun tetap konsisten dengan standar internasional. Pendidikan dan awareness raising tentang hak asasi manusia menjadi komponen penting dalam membangun budaya hak asasi manusia dan meningkatkan efektivitas sistem perlindungan hukum berbasis hak. Evaluasi dan monitoring terhadap implementasi perlindungan hak asasi manusia perlu dilakukan secara berkelanjutan dengan melibatkan masyarakat sipil dan komunitas internasional untuk memastikan akuntabilitas dan perbaikan sistem yang berkelanjutan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam sistem hukum yang menjadi tujuan utama dari pembentukan dan penegakan hukum di suatu negara. Konsep kepastian hukum telah menjadi perdebatan panjang di

kalangan ahli hukum dan filsuf hukum sejak zaman Romawi kuno hingga era modern saat ini. Kepastian hukum pada hakikatnya mengandung dua pengertian, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum, yang keduanya saling berkaitan erat. Dalam konteks kepastian dalam hukum, diperlukan adanya norma-norma hukum yang jelas, konsisten, dan tidak saling bertentangan antara satu dengan lainnya. Sedangkan kepastian karena hukum berkaitan dengan implementasi hukum di dalam masyarakat yang harus dapat diprediksi dan diterapkan secara konsisten. Masyarakat memerlukan kepastian hukum untuk dapat merencanakan kehidupan mereka, melakukan aktivitas ekonomi, dan berinteraksi sosial dengan rasa aman. Tanpa adanya kepastian hukum, masyarakat akan hidup dalam ketidakpastian dan kekhawatiran yang dapat menghambat perkembangan sosial dan ekonomi. Oleh karena itu, kepastian hukum menjadi prasyarat bagi terciptanya ketertiban, keadilan, dan kesejahteraan dalam masyarakat. Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memiliki tanggung jawab untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum bagi seluruh warga negaranya.<sup>59</sup>

Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum terkemuka dari Jerman, kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Radbruch berpendapat bahwa ketiga nilai dasar ini seringkali berada dalam ketegangan dan harus diseimbangkan dalam

---

<sup>59</sup> Gustav Radbruch, 2006, "*Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law*", Oxford Journal of Legal Studies, Page. 1-11



penerapan hukum. Kepastian hukum menurut Radbruch berkaitan dengan kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat dalam berperilaku. Ia menekankan bahwa hukum harus dapat memberikan prediktabilitas bagi warga negara mengenai konsekuensi dari tindakan mereka. Dalam situasi konflik antara ketiga nilai dasar tersebut, Radbruch awalnya berpendapat bahwa kepastian hukum harus didahulukan. Namun setelah menyaksikan pengalaman rezim Nazi di Jerman, Radbruch merevisi pandangannya dan mengembangkan apa yang kemudian dikenal sebagai "Formula Radbruch". Formula ini menyatakan bahwa dalam kondisi tertentu, keadilan dapat mengesampingkan kepastian hukum, terutama ketika hukum positif sangat bertentangan dengan keadilan. Pemikiran Radbruch ini memberikan kontribusi penting dalam perkembangan teori hukum modern mengenai hubungan antara hukum positif dan moral. Pandangan Radbruch menunjukkan bahwa kepastian hukum bukanlah nilai absolut yang harus dipertahankan tanpa mempertimbangkan nilai-nilai lainnya.<sup>60</sup>

Jan Michiel Otto, seorang ahli hukum dari Universitas Leiden, Belanda, memberikan definisi kepastian hukum yang lebih operasional dan komprehensif. Otto mengidentifikasi bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu berarti adanya aturan yang jelas, konsisten, mudah diperoleh, dan diterbitkan oleh kekuasaan negara. Lebih lanjut, Otto menekankan bahwa

---

<sup>60</sup> Gustav Radbruch, 1950, *"Legal Philosophy"*, dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, translated by Kurt Wilk, Harvard University Press, Cambridge, Page. 107-108.

kepastian hukum mensyaratkan adanya perlindungan terhadap hak-hak fundamental setiap individu. Dalam pandangan Otto, lembaga-lembaga penyelenggara hukum harus dapat diakses oleh masyarakat dan berfungsi dengan baik. Peradilan harus independen dan tidak memihak dalam mengadili setiap perkara yang diajukan kepadanya. Keputusan peradilan harus dapat dilaksanakan secara efektif tanpa hambatan yang tidak semestinya. Otto juga menekankan pentingnya akuntabilitas dari para penegak hukum dalam menjalankan tugasnya. Definisi yang diberikan oleh Otto ini banyak digunakan dalam penelitian empiris mengenai kepastian hukum, terutama dalam konteks negara-negara berkembang. Pendekatan Otto memberikan kerangka kerja yang praktis untuk mengukur dan mengevaluasi tingkat kepastian hukum dalam suatu sistem hukum.<sup>61</sup>

Sudikno Mertokusumo, seorang ahli hukum Indonesia yang terkenal, memberikan pemahaman tentang kepastian hukum dari perspektif sistem hukum Indonesia. Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum menurut Mertokusumo bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan

---

<sup>61</sup> Jan Michiel Otto, 2009, *"Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions"*, Leiden University, Netherlands, Page. 21-22.

hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib dan teratur. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum akan menjamin bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya. Mertokusumo juga menekankan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Pandangan Mertokusumo sangat relevan dengan kondisi sistem hukum Indonesia yang masih menghadapi berbagai tantangan dalam mewujudkan kepastian hukum.<sup>62</sup>

Kepastian hukum memiliki beberapa elemen penting yang harus dipenuhi agar dapat terwujud dalam sistem hukum suatu negara. Elemen pertama adalah adanya peraturan perundang-undangan yang jelas, tidak ambigu, dan mudah dipahami oleh masyarakat umum. Peraturan tersebut harus diumumkan secara luas sehingga dapat diakses oleh setiap orang yang memerlukan. Elemen kedua adalah konsistensi dan koherensi antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya, sehingga tidak menimbulkan konflik norma. Elemen ketiga adalah penerapan hukum yang konsisten oleh aparat penegak hukum, terutama hakim dalam memutus perkara. Elemen keempat adalah adanya mekanisme penyelesaian sengketa

---

<sup>62</sup> Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160-161.

yang efektif dan dapat diakses oleh masyarakat. Elemen kelima adalah perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dan hak-hak individu yang dijamin oleh konstitusi. Elemen keenam adalah adanya lembaga peradilan yang independen dan tidak terpengaruh oleh kekuatan politik atau ekonomi. Elemen ketujuh adalah transparansi dalam proses penegakan hukum, mulai dari penyelidikan hingga putusan pengadilan. Kelengkapan elemen-elemen ini akan menentukan sejauh mana kepastian hukum dapat diwujudkan dalam praktik.<sup>63</sup>

Dalam konteks negara hukum modern, kepastian hukum memiliki hubungan yang erat dengan konsep rule of law atau supremasi hukum. Rule of law mensyaratkan bahwa semua orang, termasuk penguasa, tunduk pada hukum yang sama dan tidak ada yang berada di atas hukum. Kepastian hukum menjadi salah satu pilar utama dari rule of law karena tanpa kepastian, supremasi hukum tidak akan dapat diwujudkan. Dalam sistem rule of law, hukum harus dapat diprediksi sehingga setiap orang dapat mengetahui konsekuensi hukum dari tindakan yang akan dilakukannya. Albert Venn Dicey, seorang ahli hukum Inggris, mengidentifikasi tiga elemen pokok dari rule of law, yaitu supremasi hukum, persamaan di hadapan hukum, dan jaminan hak asasi manusia. Ketiga elemen ini semuanya memerlukan kepastian hukum sebagai fondasi pelaksanaannya. Tanpa kepastian hukum,

---

<sup>63</sup> Joseph Raz, 1979, *"The Rule of Law and Its Virtue"*, dalam *The Authority of Law: Essays on Law and Morality*, Oxford University Press, Oxford, Page. 210-229.

supremasi hukum hanya akan menjadi slogan tanpa makna substansial. Persamaan di hadapan hukum juga memerlukan kepastian bahwa hukum akan diterapkan secara sama terhadap setiap orang tanpa diskriminasi. Oleh karena itu, kepastian hukum dan rule of law merupakan dua konsep yang saling memperkuat dan tidak dapat dipisahkan dalam sistem hukum yang demokratis.<sup>64</sup>

Kepastian hukum juga memiliki dimensi ekonomi yang sangat signifikan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Para pelaku ekonomi memerlukan kepastian hukum untuk dapat melakukan investasi dan kegiatan bisnis dengan rasa aman. Ketidakpastian hukum akan meningkatkan biaya transaksi karena pelaku ekonomi harus mengalokasikan sumber daya tambahan untuk mengantisipasi risiko hukum. Dalam konteks investasi, kepastian hukum berkaitan dengan perlindungan hak kepemilikan, penegakan kontrak, dan penyelesaian sengketa bisnis. Negara-negara dengan tingkat kepastian hukum yang tinggi cenderung menarik lebih banyak investasi asing dibandingkan dengan negara yang memiliki sistem hukum yang tidak pasti. Douglass North, seorang ekonom pemenang Nobel, menekankan pentingnya institusi hukum yang baik sebagai prasyarat bagi pembangunan ekonomi. North berpendapat bahwa kepastian hukum mengurangi biaya transaksi dan memfasilitasi pertukaran ekonomi yang kompleks. Penelitian-penelitian

---

<sup>64</sup> Albert Venn Dicey, 1885, *Introduction to the Study of the Law of the Constitution*, Macmillan, London, Page. 107-122.

empiris juga menunjukkan korelasi positif antara kepastian hukum dengan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, upaya mewujudkan kepastian hukum bukan hanya penting dari perspektif hukum, tetapi juga memiliki implikasi ekonomi yang luas.<sup>65</sup>

Dalam praktiknya, kepastian hukum sering berhadapan dengan tantangan berupa ketegangan antara kepastian dan keadilan. Penerapan hukum secara kaku dan formalistik untuk mencapai kepastian dapat menghasilkan ketidakadilan dalam kasus-kasus tertentu. Sebaliknya, upaya untuk mencapai keadilan substantif dalam setiap kasus dapat mengorbankan kepastian hukum. Dilema ini telah lama menjadi perdebatan dalam filsafat hukum dan teori hukum. Lon Fuller, seorang filsuf hukum Amerika, mengembangkan konsep moralitas internal hukum yang mencakup delapan prinsip, termasuk kejelasan, konsistensi, dan stabilitas hukum. Fuller berpendapat bahwa kepatuhan terhadap prinsip-prinsip ini akan menghasilkan hukum yang baik yang mampu memenuhi fungsinya. Ronald Dworkin, filsuf hukum lainnya, membedakan antara aturan (rules) dan prinsip (principles) dalam hukum. Dworkin berpendapat bahwa dalam kasus sulit, hakim harus merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang mendasari sistem hukum untuk mencapai keputusan yang adil. Pendekatan Dworkin ini berusaha menjembatani ketegangan antara kepastian hukum yang berasal dari aturan-aturan positif dengan kebutuhan

---

<sup>65</sup> Douglass Cecil 1990, *North, Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, CambridgePage. 27-35.



akan keadilan. Dalam sistem hukum modern, keseimbangan antara kepastian dan keadilan dicapai melalui berbagai mekanisme, seperti interpretasi hukum, precedent, dan diskresi hakim yang terbatas.<sup>66</sup>

Sistem hukum Indonesia mengadopsi kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum sebagaimana tercermin dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi negara menjamin kepastian hukum bagi setiap warga negara. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum bukan hanya sebagai tujuan abstrak, tetapi merupakan hak konstitusional setiap warga negara. Mahkamah Konstitusi dalam berbagai putusannya juga telah menegaskan pentingnya kepastian hukum sebagai prinsip dasar negara hukum Indonesia. Dalam praktiknya, upaya mewujudkan kepastian hukum di Indonesia masih menghadapi berbagai hambatan, seperti inkonsistensi peraturan perundang-undangan, lemahnya penegakan hukum, dan rendahnya integritas aparat penegak hukum. Pemerintah Indonesia telah melakukan berbagai reformasi hukum untuk meningkatkan kepastian hukum, termasuk penyederhanaan regulasi, penguatan sistem peradilan, dan peningkatan transparansi. Namun

---

<sup>66</sup> Lon Luvois Fuller, 1969, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, Page. 46-91.

demikian, masih diperlukan upaya yang berkelanjutan dan komprehensif untuk mewujudkan kepastian hukum yang sesungguhnya di Indonesia.<sup>67</sup>

Peran hakim dalam mewujudkan kepastian hukum sangat sentral karena hakim adalah pihak yang memberikan interpretasi resmi terhadap hukum dalam kasus konkret. Hakim memiliki tugas untuk menemukan hukum (*rechtsvinding*) dan menafsirkan hukum sesuai dengan perkembangan masyarakat. Dalam tradisi civil law yang dianut Indonesia, hakim terikat pada undang-undang sebagai sumber hukum utama. Namun, undang-undang tidak selalu memberikan jawaban yang jelas untuk setiap kasus, sehingga hakim harus melakukan interpretasi. Metode interpretasi hukum yang digunakan hakim meliputi interpretasi gramatikal, sistematis, historis, sosiologis, dan teleologis. Penggunaan metode interpretasi yang tepat akan menghasilkan putusan yang memberikan kepastian sekaligus keadilan. Hakim juga harus mempertimbangkan yurisprudensi atau putusan-putusan terdahulu untuk menjaga konsistensi dalam penerapan hukum. Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai pengadilan tertinggi memiliki peran penting dalam menciptakan unifikasi hukum melalui putusan-putusannya. Konsistensi putusan hakim antar tingkat pengadilan dan antar daerah merupakan indikator penting dari terwujudnya kepastian hukum. Oleh karena itu, peningkatan

---

<sup>67</sup> Jimly Asshiddiqie, 2010, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 152-165;

kualitas hakim melalui pendidikan dan pelatihan yang berkelanjutan menjadi sangat penting.<sup>68</sup>

Perkembangan teknologi informasi dan digitalisasi membawa implikasi baru terhadap konsep dan implementasi kepastian hukum. Era digital menghadirkan berbagai isu hukum baru yang belum diatur secara komprehensif dalam peraturan perundang-undangan. Transaksi elektronik, cryptocurrency, artificial intelligence, dan big data menimbulkan pertanyaan hukum yang kompleks. Kecepatan perkembangan teknologi seringkali melampaui kecepatan pembentukan peraturan perundang-undangan. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pelaku usaha di sektor digital dan masyarakat pengguna teknologi. Di sisi lain, teknologi juga dapat digunakan untuk meningkatkan kepastian hukum melalui sistem informasi hukum yang terintegrasi dan mudah diakses. Legal technology atau legaltech berkembang pesat untuk membantu proses penegakan hukum menjadi lebih efisien dan transparan. Beberapa negara telah mengembangkan sistem peradilan elektronik (e-court) yang memungkinkan proses persidangan dilakukan secara online. Indonesia juga telah mengembangkan sistem informasi penelusuran perkara dan sistem peradilan elektronik untuk meningkatkan transparansi dan aksesibilitas peradilan. Tantangan ke depan adalah bagaimana mengatur perkembangan teknologi dengan regulasi yang

---

<sup>68</sup> Bambang Sutiyoso, 2012, *Metode Penemuan Hukum: Upaya Mewujudkan Hukum yang Pasti dan Berkeadilan*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 87-10.

tepat tanpa menghambat inovasi, sekaligus menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.<sup>69</sup>

Kepastian hukum dalam konteks global juga menghadapi tantangan dari proses globalisasi dan harmonisasi hukum internasional. Negara-negara semakin saling bergantung dalam berbagai aspek, mulai dari ekonomi, perdagangan, hingga isu-isu lingkungan hidup. Harmonisasi hukum diperlukan untuk memfasilitasi kerja sama internasional dan mengurangi hambatan hukum dalam transaksi lintas negara. Organisasi internasional seperti United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL) berupaya mengembangkan model law dan konvensi internasional untuk menciptakan kepastian hukum dalam perdagangan internasional. World Trade Organization (WTO) juga memiliki mekanisme penyelesaian sengketa yang memberikan kepastian bagi negara-negara anggota dalam sengketa perdagangan. Namun demikian, harmonisasi hukum internasional juga menimbulkan ketegangan dengan kedaulatan hukum nasional masing-masing negara. Negara-negara berkembang seringkali menghadapi dilema antara mengadopsi standar internasional untuk menarik investasi asing dengan mempertahankan kekhususan sistem hukum nasionalnya. Indonesia sebagai negara yang aktif dalam pergaulan internasional harus mampu menyeimbangkan antara kepentingan nasional dengan komitmen

---

<sup>69</sup> Lawrence Lessig, 2013, *Code and Other Laws of Cyberspace*, Basic Books, New York, 1999, Page. 85-99.

internasional. Ratifikasi berbagai konvensi internasional harus diikuti dengan implementasi yang konsisten dalam hukum nasional untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.<sup>70</sup>



---

<sup>70</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, hlm. 77-89.

### **BAB III**

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membuktikan Hak Kepemilikan Tanah**

Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kekuatan hukum yang sangat fundamental dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, namun kekuatan hukum tersebut memiliki batas-batas tertentu yang perlu dipahami secara komprehensif. Kekuatan hukum akta PPAT pertama-tama dapat dilihat dari dimensi kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teorinya tentang tujuan hukum. Radbruch menyatakan bahwa hukum memiliki tiga tujuan utama yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, di mana kepastian hukum memberikan jaminan bahwa hukum dapat dilaksanakan dengan pasti dan dapat diprediksi.<sup>71</sup> Dalam konteks akta PPAT, kepastian hukum terwujud melalui kekuatan pembuktian yang melekat pada akta tersebut sebagai akta otentik. Berdasarkan Pasal 1870 dan Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya bagi para pihak yang membuatnya beserta ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari

---

<sup>71</sup> Gustav Radbruch, 2006, *Rechtsphilosophie (Legal Philosophy)*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Harvard University Press, Cambridge, hlm. 107-108.



mereka.<sup>72</sup> Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti bahwa apa yang dinyatakan dalam akta PPAT harus dianggap benar dan hakim terikat untuk menerimanya sebagai bukti yang sah, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum yang sah dengan alat bukti yang kuat.

Namun demikian, kekuatan hukum akta PPAT tidaklah mutlak dan tanpa batas. Batas pertama dari kekuatan hukum akta PPAT terletak pada aspek keabsahan formil pembuatan akta itu sendiri. Akta PPAT hanya memiliki kekuatan hukum penuh apabila dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>73</sup> Apabila dalam pembuatan akta terdapat pelanggaran terhadap ketentuan formal seperti ketidakwenangan PPAT yang membuat akta, ketidaklengkapan dokumen persyaratan, atau ketidakhadiran para pihak pada saat penandatanganan akta, maka kekuatan hukum akta tersebut dapat dipertanyakan dan bahkan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Pdt/2016, Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan

---

<sup>72</sup> Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1870 dan Pasal 1871.

<sup>73</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

pembuktian sempurna dan mengikat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, yang secara implisit mengandung makna bahwa kekuatan hukum akta tersebut dapat runtuh apabila terbukti adanya cacat hukum dalam pembuatannya.<sup>74</sup>

Batas kedua dari kekuatan hukum akta PPAT terletak pada aspek keabsahan materiil dari transaksi jual beli yang mendasarinya. Meskipun akta dibuat secara formil benar oleh PPAT yang berwenang, namun apabila transaksi jual beli yang mendasari akta tersebut mengandung cacat hukum materiil, maka kekuatan hukum akta dapat gugur. Cacat hukum materiil ini dapat berupa tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan yang bebas dari cacat kehendak, kecakapan para pihak, objek yang jelas dan dapat ditentukan, serta kausa yang halal. Apabila terbukti bahwa kesepakatan jual beli terjadi karena adanya paksaan, penipuan, atau kekeliruan yang esensial, maka akta PPAT yang dibuat berdasarkan kesepakatan tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan meskipun secara formil akta tersebut dibuat dengan benar. Demikian pula apabila penjual ternyata tidak memiliki kewenangan untuk menjual tanah tersebut karena bukan pemilik yang sah atau tanah tersebut sedang dalam sengketa, maka akta PPAT tidak dapat memberikan hak kepemilikan yang sah kepada pembeli. Dalam konteks ini, teori Radbruch tentang keadilan menjadi relevan karena

---

<sup>74</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Pdt/2016.

hukum tidak boleh hanya menekankan kepastian hukum formal semata tanpa memperhatikan keadilan materiil yang mendasarinya. Radbruch menyatakan bahwa ketika terjadi konflik antara kepastian hukum dengan keadilan, maka dalam situasi tertentu keadilan harus diutamakan terutama ketika penerapan kepastian hukum secara kaku akan menghasilkan ketidakadilan yang ekstrem.<sup>75</sup>

Batas ketiga dari kekuatan hukum akta PPAT adalah bahwa akta tersebut semata-mata baru merupakan bukti formil terjadinya peralihan hak, namun belum memberikan kepastian hukum kepemilikan yang sempurna sebelum didaftarkan pada kantor pertanahan dan diterbitkan sertipikat atas nama pembeli. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta dihadapan PPAT yang berwenang.<sup>76</sup> Hal ini berarti bahwa akta PPAT merupakan syarat mutlak tetapi belum cukup untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan. Kepastian hukum yang sempurna baru tercapai setelah peralihan hak tersebut didaftarkan dan dicatat dalam buku tanah serta diterbitkan sertipikat baru atas nama pembeli. Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam pendaftaran tanahnya, yang berarti bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat namun

---

<sup>75</sup> Gustav Radbruch, 2006, Five Minutes of Legal Philosophy, dalam Rechtsphilosophie (Legal Philosophy), diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Harvard University Press, Cambridge, hlm. 115.

<sup>76</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Pasal 37 ayat (1).

bukan alat bukti yang mutlak karena masih dapat dibantah dengan bukti lain yang lebih kuat. Dengan demikian, kekuatan hukum akta PPAT harus dilihat dalam kaitannya dengan sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan, di mana akta PPAT merupakan bagian integral yang tidak dapat dipisahkan dari proses pendaftaran peralihan hak.

Batas keempat dari kekuatan hukum akta PPAT berkaitan dengan prinsip itikad baik dalam perolehan hak atas tanah. Meskipun seseorang telah memperoleh akta PPAT yang secara formil sah, namun apabila pembeli tersebut tidak beritikad baik dalam arti mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya cacat hukum pada tanah yang dibelinya, maka kekuatan hukum akta tersebut tidak dapat melindungi pembeli dari gugatan pihak yang benar-benar berhak. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan adanya itikad baik sebagai salah satu kondisi untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang telah bersertifikat.<sup>7</sup> Dalam praktik peradilan, hakim akan menilai itikad baik pembeli dari berbagai indikator seperti apakah pembeli telah melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap dokumen kepemilikan, apakah harga pembelian wajar sesuai harga pasar, dan apakah pembeli mengetahui adanya sengketa atau gugatan atas tanah tersebut. Putusan Mahkamah Agung Nomor 650 K/Pdt/2018 memberikan pertimbangan bahwa pembeli yang membeli tanah dengan harga yang sangat jauh di bawah harga pasar dan tidak melakukan pengecekan yang memadai dapat dianggap tidak

beritikad baik sehingga tidak berhak mendapat perlindungan hukum.<sup>77</sup> Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum akta PPAT dibatasi oleh prinsip keadilan yang menghendaki agar perlindungan hukum hanya diberikan kepada pihak yang benar-benar berhak dan bertindak dengan itikad baik, sejalan dengan teori Radbruch yang menekankan pentingnya keadilan sebagai salah satu tujuan hukum.

Batas kelima adalah berkaitan dengan batas waktu untuk mengajukan gugatan terhadap kepemilikan tanah yang didasarkan pada akta PPAT. Meskipun pada prinsipnya akta PPAT yang cacat hukum dapat digugat pembatalannya, namun sistem hukum Indonesia memberikan pembatasan waktu untuk mengajukan gugatan tersebut demi menjaga kepastian hukum dan stabilitas dalam hubungan hukum pertanahan. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa apabila atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan atau gugatan.<sup>78</sup> Ketentuan ini memberikan kepastian bahwa setelah lewat lima tahun, kekuatan hukum akta

---

<sup>77</sup> Ibid., Pasal 32 ayat (2).

<sup>78</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 650 K/Pdt/2018.

PPAT dan sertifikat yang diterbitkan berdasarkannya menjadi tidak dapat diganggu gugat lagi sepanjang pemegangnya beritikad baik dan menguasai tanah secara nyata. Pembatasan waktu ini mencerminkan usaha untuk mencapai keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan, di mana kepastian hukum pada akhirnya harus didahulukan untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan.

Batas keenam dari kekuatan hukum akta PPAT adalah berkaitan dengan kemungkinan pembatalan akta karena melanggar ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa atau bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Meskipun suatu akta PPAT dibuat secara formil benar dan para pihak sepakat, namun apabila isi atau tujuan dari transaksi jual beli tersebut bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka akta tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Contohnya adalah jual beli tanah yang melanggar ketentuan tentang luas maksimum atau minimum penguasaan tanah, jual beli yang dilakukan untuk tujuan yang melanggar hukum, atau jual beli yang bertentangan dengan ketentuan tentang larangan pemilikan tanah oleh warga negara asing. Dalam kasus-kasus seperti ini, akta PPAT tidak dapat memberikan hak kepemilikan yang sah kepada pembeli karena transaksi yang mendasarinya sejak awal batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan teori Radbruch tentang kemanfaatan hukum yang menekankan bahwa hukum harus memberikan manfaat



bagi masyarakat dan tidak boleh digunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan kepentingan umum atau nilai-nilai dasar yang dianut masyarakat.

Dalam perspektif teori Gustav Radbruch, kekuatan hukum akta PPAT dapat dipahami sebagai upaya untuk mewujudkan ketiga tujuan hukum secara bersamaan, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum diwujudkan melalui kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta otentik dan melalui sistem pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepada pemegang hak. Keadilan diwujudkan melalui berbagai pembatasan terhadap kekuatan hukum akta PPAT yang memungkinkan akta tersebut dibatalkan apabila terdapat cacat hukum atau ketidakadilan yang mendasarinya. Kemanfaatan diwujudkan melalui fungsi akta PPAT dalam memfasilitasi transaksi tanah yang aman dan memberikan perlindungan kepada masyarakat dari praktik-praktik yang merugikan. Namun dalam praktiknya, ketiga tujuan hukum tersebut sering kali berada dalam ketegangan satu sama lain. Ketika terjadi konflik antara kepastian hukum dengan keadilan, pengadilan harus melakukan pertimbangan yang cermat untuk menentukan mana yang harus didahulukan dalam kasus konkret. Radbruch sendiri mengakui bahwa tidak ada formula yang pasti untuk menyelesaikan konflik antara ketiga tujuan hukum tersebut, namun ia memberikan pedoman bahwa pada prinsipnya kepastian hukum harus didahulukan karena hukum harus dapat diprediksi dan memberikan jaminan keamanan hukum bagi masyarakat. Namun demikian, dalam situasi di

mana penerapan kepastian hukum secara kaku akan menghasilkan ketidakadilan yang ekstrem atau bertentangan dengan nilai-nilai kemanusiaan yang fundamental, maka keadilan harus diutamakan.

Penerapan teori Radbruch dalam konteks kekuatan hukum akta PPAT dapat dilihat dalam berbagai putusan pengadilan yang menunjukkan usaha hakim untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum dengan keadilan. Di satu sisi, pengadilan secara konsisten memberikan perlindungan kepada pemegang akta PPAT yang telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat atas namanya untuk menjaga kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Di sisi lain, pengadilan juga membuka kemungkinan untuk membatalkan akta PPAT apabila terbukti adanya cacat hukum yang mendasar atau ketidakadilan yang nyata, seperti dalam kasus pemalsuan, penipuan, atau pelanggaran hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2069 K/Pdt/2014 memberikan contoh bagaimana pengadilan berusaha menyeimbangkan kepastian hukum dengan keadilan dalam kasus di mana pembeli beritikad baik yang telah memperoleh tanah berdasarkan akta PPAT yang sah digugat oleh pihak lain yang mengaku sebagai pemilik sebenarnya.<sup>79</sup> Mahkamah Agung memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dengan pertimbangan bahwa sistem pendaftaran tanah harus memberikan kepastian hukum bagi pihak yang telah memperoleh hak melalui

---

<sup>79</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, op.cit., Pasal 32 ayat (2).

prosedur yang benar. Namun Mahkamah Agung juga menekankan bahwa perlindungan ini hanya diberikan kepada pembeli yang benar-benar beritikad baik, sehingga tetap memperhatikan aspek keadilan dengan tidak memberikan perlindungan kepada pihak yang mengetahui adanya cacat hukum tetapi tetap melanjutkan transaksi.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum akta PPAT memiliki batas-batas yang jelas dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Kekuatan hukum akta PPAT bersifat sangat kuat dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, namun tidak bersifat mutlak dan dapat runtuh apabila terdapat cacat hukum baik formil maupun materiil dalam pembuatan akta atau dalam transaksi yang mendasarinya. Akta PPAT memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik, namun kekuatan ini dibatasi oleh prinsip-prinsip keadilan yang menghendaki agar perlindungan hukum hanya diberikan kepada pihak yang beritikad baik dan memperoleh hak melalui cara yang sah. Kekuatan hukum akta PPAT juga harus dilihat dalam konteks sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan, di mana akta PPAT merupakan instrumen untuk pendaftaran peralihan hak namun kepastian hukum yang sempurna baru tercapai setelah pendaftaran dilakukan dan sertifikat diterbitkan. Pembatasan waktu untuk mengajukan gugatan pembatalan dan persyaratan itikad baik menunjukkan usaha sistem hukum untuk mencapai keseimbangan antara kepastian hukum dengan keadilan sebagaimana

dikemukakan dalam teori Radbruch. Dalam perspektif teori Radbruch, kekuatan hukum akta PPAT mencerminkan upaya untuk mewujudkan kepastian hukum sebagai tujuan utama hukum, namun dengan tetap memperhatikan keadilan dan kemanfaatan sehingga tidak menimbulkan ketidakadilan yang ekstrem atau merugikan kepentingan masyarakat. Pemahaman yang komprehensif tentang batas-batas kekuatan hukum akta PPAT ini sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah untuk memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dengan baik dan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai strategis dan fundamental dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun budaya. Keberadaan tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan usaha, tetapi juga menjadi aset berharga yang dapat diwariskan kepada generasi mendatang. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, pengaturan mengenai pertanahan telah diatur secara komprehensif melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada setiap pemilik tanah. Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo pada hakikatnya merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya

untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut, dimana hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya.<sup>80</sup> Pemahaman ini sejalan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi landasan utama mengatur tentang hak-hak atas tanah, kewajiban pemegang hak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dalam hubungan pertanahan. Namun dalam praktiknya, sengketa pertanahan masih sering terjadi dan melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda-beda. Kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia tidak lepas dari faktor historis, di mana sistem kepemilikan tanah telah mengalami berbagai perubahan sejak masa kolonial hingga era reformasi. Perubahan regulasi, pertumbuhan penduduk yang pesat, dan keterbatasan lahan telah menciptakan tekanan tersendiri terhadap ketersediaan dan penguasaan tanah. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah menjadi sangat penting untuk mencegah dan menyelesaikan konflik pertanahan secara adil.

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah

---

<sup>80</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

mendapat bentuk yang definitif, sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>81</sup> Keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya berkaitan dengan aspek prosedural, tetapi juga substansial yang menyangkut hak-hak dasar setiap warga negara atas tanah. Perlindungan hukum yang memadai akan memberikan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat dalam menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus dikaji secara mendalam dengan mengintegrasikan konsep perlindungan hukum preventif dan represif tersebut.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA merupakan tonggak sejarah dalam sistem hukum agraria nasional Indonesia. UUPA lahir sebagai upaya untuk menghapuskan dualisme hukum pertanahan yang terjadi pada masa kolonial, di mana hukum adat dan hukum barat berjalan secara terpisah dan seringkali menimbulkan konflik. Melalui UUPA, pemerintah Indonesia berusaha menciptakan unifikasi hukum pertanahan yang berlandaskan pada hukum adat, namun tetap memperhatikan kepentingan nasional dan pembangunan. Pasal 1 ayat 1 UUPA menegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Prinsip ini menunjukkan bahwa tanah

---

<sup>81</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2.



memiliki fungsi sosial yang tidak hanya menguntungkan individu pemilik, tetapi juga harus memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Dalam konteks teori Satjipto Rahardjo, fungsi sosial tanah ini merupakan manifestasi dari hukum yang mengabdikan pada kepentingan masyarakat, bukan semata-mata kepentingan individu. Dalam hal perlindungan hukum, UUPA memberikan jaminan kepastian hukum melalui sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19. Kepastian hukum ini mencakup kepastian subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum antara subjek dengan objek tersebut. UUPA juga mengatur berbagai macam hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan batas waktu yang ditentukan. Setiap hak atas tanah yang diakui oleh UUPA harus didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Namun demikian, UUPA juga memberikan pengakuan terhadap hak-hak atas tanah yang belum terdaftar sepanjang dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sah menurut hukum. Perlindungan hukum dalam UUPA tidak hanya terbatas pada aspek kepemilikan, tetapi juga mencakup perlindungan terhadap hak untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagai pelaksanaan dari amanat Pasal 19 UUPA, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang merupakan wujud dari perlindungan hukum preventif sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Peraturan ini mengatur secara rinci tentang mekanisme pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar. Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak akan memperoleh sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, artinya sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat tetapi tidak mutlak. Dalam hal terjadi sengketa, pihak yang merasa dirugikan masih dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan bahwa dialah pemilik tanah yang sebenarnya. Proses pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, serta pemeliharaan data pendaftaran tanah. Setiap perubahan data yuridis seperti peralihan hak, pembebanan hak, dan hapusnya hak harus dilaporkan dan dicatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Kewajiban untuk mendaftarkan setiap perubahan hak atas tanah ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. PP Nomor 24

Tahun 1997 juga mengatur tentang mekanisme penyelesaian sengketa administratif yang timbul dalam proses pendaftaran tanah melalui upaya keberatan dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan adanya mekanisme ini, pemilik tanah yang merasa dirugikan oleh keputusan administratif dalam proses pendaftaran tanah memiliki saluran hukum untuk memperjuangkan haknya, yang merupakan bagian dari perlindungan hukum represif.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan instrumen hukum yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Keberadaan PPAT memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan karena akta dihadapan PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT harus bersikap mandiri, tidak memihak, dan memberikan pelayanan yang sama kepada semua pihak yang memerlukan jasanya. PPAT wajib memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum agar mereka memahami akibat hukum dari tindakan yang akan dilakukan. Sebelum membuat akta, PPAT berkewajiban untuk melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah yang akan menjadi objek perbuatan

hukum, seperti sertifikat tanah, identitas para pihak, izin-izin yang diperlukan, dan dokumen pendukung lainnya. Penelitian yang cermat ini merupakan upaya preventif untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari akibat cacat hukum dalam transaksi pertanahan, sejalan dengan konsep perlindungan hukum preventif Philipus M. Hadjon. PPAT juga wajib menolak pembuatan akta apabila terdapat indikasi ketidaksesuaian antara keterangan para pihak dengan dokumen yang ada atau jika terdapat larangan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. PP Nomor 37 Tahun 1998 juga mengatur tentang sanksi bagi PPAT yang melanggar ketentuan dalam menjalankan tugasnya, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Pengaturan mengenai sanksi ini dimaksudkan untuk menjaga integritas PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan melindungi kepentingan para pihak yang melakukan transaksi pertanahan. Akta PPAT yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku merupakan alat bukti yang kuat dalam penyelesaian sengketa pertanahan di pengadilan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai lembaga yang berwenang mengelola administrasi pertanahan di Indonesia telah menerbitkan berbagai peraturan menteri untuk melengkapi dan menjabarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

merupakan salah satu regulasi penting yang memberikan pedoman bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Peraturan ini mengatur tentang mekanisme penanganan kasus pertanahan yang meliputi tahap identifikasi, inventarisasi, verifikasi, analisis, pengkajian, dan penyelesaian kasus. Melalui peraturan ini, ATR/BPN berupaya menyelesaikan sengketa pertanahan secara cepat, tepat, dan berkeadilan dengan mengedepankan prinsip musyawarah untuk mufakat. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di ATR/BPN memberikan alternatif penyelesaian yang lebih efisien dan ekonomis dibandingkan dengan jalur litigasi di pengadilan. Dalam proses mediasi, para pihak yang bersengketa diberi kesempatan untuk menyampaikan pandangan dan kepentingannya masing-masing dengan difasilitasi oleh mediator yang netral. Mediator dari ATR/BPN akan membantu para pihak untuk menemukan titik temu dan solusi yang dapat diterima oleh semua pihak tanpa harus melalui proses persidangan yang panjang dan melelahkan. Keberhasilan mediasi sangat bergantung pada itikad baik para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan menghormati hak-hak masing-masing pihak. Selain Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016, terdapat pula Peraturan Menteri ATR/BPN lainnya yang mengatur tentang pelayanan pertanahan seperti pensertifikatan tanah, peralihan hak, pembebanan hak, dan penerbitan hak atas tanah yang semuanya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah. Kementerian ATR/BPN juga secara berkala melakukan pemutakhiran data pertanahan dan

perbaikan sistem administrasi pertanahan untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan.

Dalam praktik peradilan di Indonesia, terdapat berbagai putusan pengadilan yang memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum represif. Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 1230 K/Pdt/2014 telah memberikan pertimbangan penting mengenai kekuatan pembuktian sertifikat tanah dalam sengketa kepemilikan. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak karena masih dapat dibatalkan apabila terdapat bukti-bukti yang lebih kuat yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tersebut. Prinsip ini sejalan dengan sistem publikasi negatif yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam kasus lain, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2682 K/Pdt/2015 memberikan perlindungan kepada pembeli tanah yang beritikad baik dengan menegaskan bahwa pembeli yang telah melakukan pembelian tanah sesuai prosedur hukum yang berlaku dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada tanah tersebut harus dilindungi haknya. Putusan ini memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah untuk tidak khawatir kehilangan tanahnya akibat sengketa yang timbul dari masa lalu sepanjang telah melakukan pembelian dengan itikad baik. Mahkamah Agung juga melalui berbagai yurisprudensinya



telah memberikan pedoman tentang pembuktian kepemilikan tanah, terutama bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat. Dalam hal tanah belum bersertifikat, pemilik dapat membuktikan kepemilikannya melalui bukti-bukti seperti girik, petuk, surat keterangan dari kepala desa, kuitansi pembayaran pajak bumi dan bangunan, serta bukti penguasaan fisik yang nyata dan terus menerus. Pengadilan dalam memutus perkara pertanahan wajib mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak secara objektif dan berimbang untuk mencapai putusan yang adil. Selain itu, pengadilan juga harus memperhatikan asas-asas hukum pertanahan seperti asas fungsi sosial tanah, asas penguasaan tanah oleh negara, dan asas larangan pemilikan tanah secara absentee yang semuanya bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam distribusi dan pemanfaatan tanah.

Kasus sengketa tanah Meruya di Jakarta Barat yang terjadi antara warga dengan pengembang properti merupakan salah satu contoh nyata kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia. Kasus ini bermula dari klaim kepemilikan tanah oleh warga yang telah menguasai dan menempati tanah tersebut secara turun temurun sejak zaman kolonial Belanda. Namun di sisi lain, terdapat pula pengembang yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sengketa ini berlangsung bertahun-tahun dan melibatkan berbagai upaya hukum mulai dari mediasi, gugatan perdata, hingga upaya kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam

proses penyelesaian sengketa ini, pengadilan harus melakukan penelitian yang mendalam terhadap sejarah kepemilikan tanah, keabsahan sertifikat, dan bukti-bukti penguasaan fisik yang dilakukan oleh para pihak. Kasus Meruya menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik tanah tidak hanya bergantung pada kepemilikan sertifikat, tetapi juga pada bukti-bukti lain yang dapat menunjukkan kepemilikan yang sebenarnya. Pengadilan dalam putusannya mempertimbangkan bahwa penerbitan sertifikat yang mengabaikan hak-hak masyarakat yang telah menguasai tanah secara turun temurun merupakan pelanggaran terhadap prinsip keadilan. Oleh karena itu, sertifikat yang diterbitkan dengan cacat hukum dapat dibatalkan dan tanah dikembalikan kepada pemilik yang sebenarnya. Kasus ini juga mengungkap adanya praktik maladministrasi dalam penerbitan sertifikat tanah yang merugikan masyarakat dan memicu konflik sosial. Untuk mencegah terulangnya kasus serupa, diperlukan perbaikan sistem administrasi pertanahan, peningkatan transparansi dalam proses penerbitan sertifikat, serta pengawasan yang ketat terhadap kinerja petugas pertanahan.

Sengketa tanah di kawasan Puncak, Bogor, Jawa Barat juga menjadi contoh kasus yang menunjukkan pentingnya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang beritikad baik. Kawasan Puncak yang memiliki nilai ekonomis tinggi karena potensi wisata dan keindahan alamnya menjadi incaran para investor dan pengembang properti. Dalam perkembangannya, banyak terjadi sengketa antara

pemilik tanah asli dengan pihak-pihak yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama berdasarkan dokumen-dokumen yang diragukan keabsahannya. Beberapa kasus melibatkan pemalsuan sertifikat, manipulasi batas-batas tanah, dan jual beli tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik asli. Pengadilan dalam menangani kasus-kasus di Puncak harus melakukan pemeriksaan yang teliti terhadap dokumen kepemilikan, melakukan pemeriksaan setempat untuk melihat kondisi fisik tanah, dan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah tersebut. Dalam beberapa putusan, pengadilan membatalkan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan dokumen palsu dan mengembalikan tanah kepada pemilik yang sah. Kasus-kasus di Puncak juga menunjukkan perlunya kehati-hatian bagi calon pembeli tanah untuk melakukan penelitian yang mendalam sebelum melakukan transaksi pembelian. Calon pembeli harus memeriksa keaslian sertifikat, memastikan bahwa penjual adalah pemilik yang sah, memeriksa riwayat kepemilikan tanah, dan memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa. PPAT sebagai pejabat yang membuat akta jual beli juga memiliki tanggung jawab untuk melakukan penelitian dokumen dan memastikan bahwa transaksi yang akan dilakukan tidak mengandung cacat hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik tetap diberikan sepanjang telah melakukan transaksi sesuai prosedur hukum yang berlaku dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada tanah yang dibeli.

Konflik agraria yang terjadi di beberapa wilayah Indonesia seperti di Sumatera, Kalimantan, dan Papua seringkali melibatkan masyarakat adat yang merasa hak-hak tradisionalnya atas tanah telah diabaikan atau dirampas oleh perusahaan-perusahaan perkebunan dan pertambangan. Masyarakat adat memiliki hubungan yang sangat erat dengan tanah ulayat yang telah diwariskan secara turun temurun dan menjadi bagian dari identitas budaya mereka. UUPA sebenarnya telah memberikan pengakuan terhadap hak ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana diatur dalam Pasal 3, namun dalam implementasinya seringkali terjadi pengabaian terhadap hak-hak tersebut. Pemerintah dalam memberikan izin usaha kepada perusahaan seringkali tidak melakukan konsultasi yang memadai dengan masyarakat adat dan tidak memberikan kompensasi yang adil atas tanah yang diambil. Akibatnya, terjadi konflik yang berkepanjangan antara masyarakat adat dengan perusahaan yang seringkali berujung pada tindakan kekerasan dan kerugian materiil maupun immateriil bagi masyarakat. Dalam penyelesaian sengketa tanah ulayat, pengadilan harus mempertimbangkan eksistensi hak ulayat dan kepentingan masyarakat adat yang dijamin oleh konstitusi. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 35/PUU-X/2012 telah memberikan penegasan tentang pengakuan terhadap hak masyarakat hukum adat atas hutan adat yang selama ini dikuasai oleh negara. Putusan ini menjadi tonggak penting dalam perlindungan hak-hak masyarakat adat atas tanah dan sumber daya alam yang ada di dalamnya. Untuk mewujudkan perlindungan hukum yang efektif bagi

masyarakat adat, diperlukan pemetaan dan pengakuan formal terhadap tanah ulayat, pelibatan masyarakat adat dalam proses pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah mereka, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang menghormati hukum adat.

Dalam konteks perlindungan hukum preventif sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon, pendaftaran tanah memegang peranan yang sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan oleh Kementerian ATR/BPN merupakan upaya pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia agar semua bidang tanah memiliki kepastian hukum. Melalui program PTSL, masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya dengan biaya yang terjangkau bahkan gratis bagi masyarakat tidak mampu. Program ini memberikan kesempatan kepada masyarakat yang selama ini belum memiliki sertifikat untuk mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat atas kepemilikan tanahnya. Proses PTSL meliputi kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam pelaksanaan PTSL, Kementerian ATR/BPN melibatkan partisipasi masyarakat melalui kegiatan penyuluhan, sosialisasi, dan pendampingan agar masyarakat memahami pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur yang harus dilalui. Keberhasilan program PTSL sangat bergantung pada dukungan dan kesadaran

masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya serta kerjasama yang baik antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat. Dengan semakin banyaknya tanah yang terdaftar, diharapkan sengketa pertanahan dapat diminimalisir karena setiap pemilik tanah memiliki bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh hukum. Namun demikian, program PTSL juga harus dilaksanakan dengan hati-hati untuk menghindari terjadinya kesalahan dalam pendaftaran yang dapat menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non-litigasi (di luar pengadilan) sebagai perwujudan perlindungan hukum represif. Jalur litigasi melalui pengadilan dapat berupa gugatan perdata di Pengadilan Negeri apabila sengketa menyangkut kepemilikan atau hak-hak perdata lainnya atas tanah. Dalam perkara perdata, hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah yang disengketakan. Proses persidangan di pengadilan mengikuti hukum acara perdata yang meliputi tahap pendaftaran gugatan, pemeriksaan persiapan, pemeriksaan persidangan, pembuktian, kesimpulan, dan putusan. Apabila salah satu pihak tidak puas dengan putusan pengadilan tingkat pertama, dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi dan kasasi ke Mahkamah Agung. Selain gugatan perdata, sengketa pertanahan juga dapat diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara apabila sengketa berkaitan dengan keputusan tata usaha negara seperti



penerbitan atau pembatalan sertifikat tanah. Dalam perkara tata usaha negara, yang menjadi objek gugatan adalah keputusan pejabat tata usaha negara yang dianggap melanggar hukum dan merugikan kepentingan penggugat. Jalur non-litigasi meliputi mediasi, negosiasi, dan arbitrase yang dilakukan di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa. Mediasi dapat dilakukan melalui Kementerian ATR/BPN, tokoh masyarakat, tokoh agama, atau lembaga mediasi independen yang ditunjuk oleh para pihak. Keuntungan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi adalah prosesnya lebih cepat, biaya lebih murah, dan hubungan antara para pihak dapat tetap terjaga dengan baik. Namun demikian, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada itikad baik para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan bersedia mengalah demi tercapainya kesepakatan. Apabila mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, para pihak masih dapat menempuh jalur litigasi untuk mendapatkan penyelesaian yang bersifat memaksa melalui putusan pengadilan.

Dalam beberapa kasus sengketa pertanahan, terdapat pihak-pihak yang menggunakan cara-cara melawan hukum untuk menguasai tanah orang lain seperti pemalsuan surat, pemalsuan tanda tangan, penguasaan tanah secara paksa, dan intimidasi terhadap pemilik tanah yang sah. Tindakan-tindakan tersebut tidak hanya merupakan pelanggaran hukum perdata, tetapi juga dapat dikategorikan sebagai tindak pidana yang diancam dengan sanksi pidana. Kitab Undang-

Undang Hukum Pidana (KUHP) mengatur tentang berbagai tindak pidana yang berkaitan dengan pertanahan seperti pemalsuan surat (Pasal 263), perbuatan tidak menyenangkan (Pasal 335), dan penggelapan (Pasal 372). Selain itu, Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya juga memberikan sanksi pidana bagi siapa saja yang dengan sengaja memakai tanah tanpa izin dari yang berhak. Penegakan hukum pidana dalam kasus-kasus sengketa pertanahan sangat penting untuk memberikan efek jera kepada pelaku dan melindungi kepentingan pemilik tanah yang dirugikan. Kepolisian sebagai penegak hukum memiliki kewenangan untuk melakukan penyelidikan dan penyidikan terhadap dugaan tindak pidana di bidang pertanahan. Dalam melakukan penyidikan, kepolisian harus mengumpulkan bukti-bukti yang cukup untuk membuktikan adanya tindak pidana dan pelakunya. Kejaksaan kemudian akan melakukan penuntutan terhadap pelaku tindak pidana di pengadilan untuk mendapatkan sanksi pidana sesuai dengan perbuatan yang dilakukannya. Putusan pidana yang menyatakan terdakwa bersalah dapat menjadi dasar bagi pemilik tanah untuk mengajukan gugatan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya. Meskipun proses hukum pidana dan perdata berjalan secara terpisah, namun putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap dapat menjadi bukti dalam perkara perdata untuk menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat.

Peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat strategis dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan pihak-pihak yang melakukan transaksi pertanahan. Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait dengan perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan tanah seperti perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian hibah, dan perjanjian-perjanjian lainnya. Sementara itu, PPAT memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan akta pembebanan hak atas tanah yang akan menjadi dasar untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak tersebut di Kantor Pertanahan. Akta dihadapan notaris dan PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam menjalankan tugasnya, notaris dan PPAT harus mematuhi kode etik profesi dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatannya. Mereka wajib bersikap independen, tidak memihak kepada salah satu pihak, dan memberikan penyuluhan hukum yang jelas kepada para pihak tentang akibat hukum dari perbuatan hukum yang akan dilakukan. Sebelum membuat akta, PPAT harus melakukan penelitian terhadap legalitas tanah yang akan menjadi objek transaksi dengan memeriksa sertifikat asli, memastikan tidak ada sita jaminan atau sita eksekusi, memeriksa identitas para pihak, dan memastikan bahwa para pihak memiliki kewenangan hukum untuk melakukan transaksi tersebut. Penelitian yang cermat dan teliti dari PPAT akan menghindarkan para pihak dari risiko hukum yang dapat merugikan

mereka di kemudian hari. PPAT juga memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta apabila menemukan adanya ketidaksesuaian dokumen, indikasi pemalsuan, atau pelanggaran hukum lainnya dalam transaksi yang akan dilakukan. Dalam hal terjadi sengketa yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya, PPAT dapat dimintai keterangan sebagai saksi di pengadilan untuk memberikan penjelasan mengenai proses pembuatan akta dan keadaan yang terjadi pada saat akta dibuat. Apabila terbukti bahwa PPAT telah melakukan kelalaian atau pelanggaran dalam menjalankan tugasnya sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan tingkat kesalahannya. Oleh karena itu, profesionalisme dan integritas notaris serta PPAT sangat menentukan dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi pertanahan.

Dalam era digital saat ini, Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam pelayanan pertanahan. Sistem Komputerasi Kantor Pertanahan (KKP) yang telah diterapkan di seluruh kantor pertanahan di Indonesia memungkinkan pendataan dan pengolahan data pertanahan secara digital sehingga meminimalisir kemungkinan terjadinya manipulasi data. Melalui sistem ini, setiap perubahan data pertanahan akan terekam secara otomatis dan dapat dilacak riwayatnya sehingga memberikan

kepastian dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi pemilik tanah. Selain itu, Kementerian ATR/BPN juga telah meluncurkan layanan online untuk berbagai jenis pelayanan pertanahan seperti pengecekan sertifikat, permohonan pendaftaran tanah, dan informasi status tanah yang dapat diakses oleh masyarakat melalui internet. Transparansi informasi pertanahan ini memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mengetahui status hukum suatu bidang tanah sebelum melakukan transaksi, sehingga dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Sistem informasi pertanahan yang terintegrasi juga memudahkan aparat penegak hukum dalam melakukan penelusuran dan verifikasi data pertanahan dalam rangka penanganan kasus-kasus sengketa pertanahan. Namun demikian, penggunaan teknologi informasi dalam administrasi pertanahan juga menimbulkan tantangan baru berupa risiko keamanan data dan kemungkinan terjadinya kejahatan siber seperti peretasan sistem dan pemalsuan data elektronik. Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN harus terus meningkatkan sistem keamanan data dan melakukan pembaruan teknologi secara berkala untuk melindungi data pertanahan dari ancaman kejahatan siber. Perlindungan data pertanahan tidak hanya penting untuk kepentingan pemilik tanah secara individual, tetapi juga untuk kepentingan nasional mengingat data pertanahan merupakan aset strategis negara yang harus dijaga kerahasiaannya. Pengembangan teknologi blockchain dalam administrasi pertanahan juga mulai

dipertimbangkan sebagai solusi untuk meningkatkan keamanan dan ketertelusuran transaksi pertanahan di masa depan.

Aspek perpajakan dalam kepemilikan dan transaksi pertanahan juga tidak dapat diabaikan dalam konteks perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Setiap pemilik tanah memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai bentuk kontribusi kepada negara atas penguasaan dan pemanfaatan tanah. Pembayaran PBB yang tertib dan teratur dapat menjadi salah satu bukti kepemilikan tanah, terutama bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat. Dalam transaksi jual beli tanah, penjual dan pembeli juga memiliki kewajiban untuk membayar pajak-pajak yang terkait seperti Pajak Penghasilan (PPh) dari pengalihan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kewajiban perpajakan ini harus dipenuhi sebelum akta jual beli dapat dibuat oleh PPAT dan sebelum dilakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan. Kelalaian dalam memenuhi kewajiban perpajakan dapat menimbulkan sanksi administratif berupa denda dan bunga, bahkan dalam kondisi tertentu dapat mengakibatkan transaksi dianggap tidak sah secara hukum. Direktorat Jenderal Pajak memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap transaksi pertanahan yang diduga tidak melaporkan pajak dengan benar atau melakukan penghindaran pajak. Dalam rangka meningkatkan kepatuhan wajib pajak, pemerintah telah menyederhanakan prosedur pembayaran pajak pertanahan dan menyediakan layanan pembayaran secara online yang



memudahkan masyarakat. Integrasi data antara Kementerian ATR/BPN dengan Direktorat Jenderal Pajak juga terus ditingkatkan untuk memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan yang terdaftar telah memenuhi kewajiban perpajakannya. Kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan tidak hanya penting untuk menghindari sanksi hukum, tetapi juga merupakan bentuk partisipasi masyarakat dalam pembangunan nasional melalui kontribusi penerimaan negara dari sektor pertanahan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang taat pajak juga semakin diperkuat dengan adanya jaminan bahwa data kepemilikan dan transaksi mereka tercatat dengan baik dalam sistem administrasi perpajakan dan pertanahan.

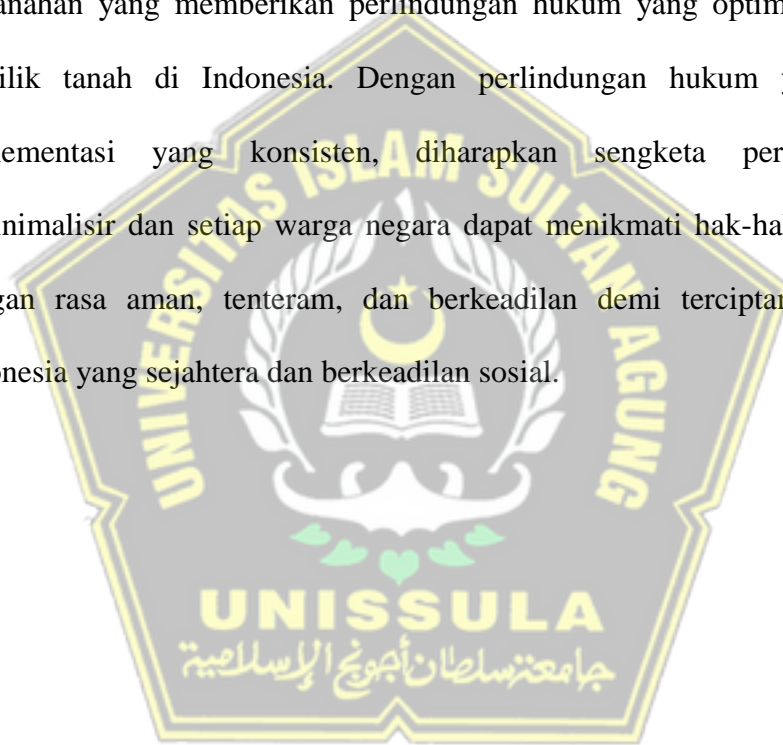
Kesimpulannya, perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia yang harus terus diperkuat dan disempurnakan. Berdasarkan konsep perlindungan hukum Satjipto Rahardjo yang menekankan bahwa hukum harus mengabdikan pada kepentingan manusia dan kemanusiaan,<sup>82</sup> serta teori Philipus M. Hadjon tentang perlindungan hukum preventif dan represif, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum tersebut bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan mulai dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sebagai hukum dasar agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, hingga berbagai Peraturan

---

<sup>82</sup> Satjipto Rahardjo, 2009, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 26.

Menteri ATR/BPN yang mengatur aspek teknis pelaksanaan administrasi pertanahan. Implementasi perlindungan hukum ini tidak hanya bergantung pada aspek regulasi yang memadai, tetapi juga pada kualitas pelaksanaan di lapangan oleh seluruh pemangku kepentingan termasuk pemerintah, aparat penegak hukum, notaris dan PPAT, serta masyarakat itu sendiri. Putusan-putusan pengadilan yang telah diuraikan menunjukkan bahwa lembaga peradilan memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan keadilan substantif kepada pemilik tanah yang haknya dilanggar atau dirugikan. Kasus-kasus nyata yang terjadi di berbagai daerah seperti sengketa tanah Meruya, konflik di kawasan Puncak, dan konflik agraria yang melibatkan masyarakat adat memberikan pelajaran berharga tentang kompleksitas permasalahan pertanahan dan pentingnya penyelesaian yang mengedepankan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi seluruh pihak. Perlindungan hukum preventif melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap, perbaikan sistem administrasi pertanahan berbasis teknologi informasi, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat merupakan langkah strategis untuk mengurangi potensi konflik pertanahan di masa depan. Sementara itu, perlindungan hukum represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi harus terus disempurnakan agar dapat memberikan solusi yang cepat, adil, dan berkeadilan bagi semua pihak yang bersengketa. Dalam menghadapi tantangan di era globalisasi dan perkembangan teknologi, sistem hukum

pertanahan Indonesia harus mampu beradaptasi dengan perubahan zaman tanpa meninggalkan nilai-nilai dasar yang terkandung dalam UUPA yaitu keadilan sosial, fungsi sosial tanah, dan kesejahteraan rakyat. Kolaborasi yang sinergis antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, lembaga peradilan, profesi hukum, akademisi, dan masyarakat sangat diperlukan untuk mewujudkan sistem pertanahan yang memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi seluruh pemilik tanah di Indonesia. Dengan perlindungan hukum yang kuat dan implementasi yang konsisten, diharapkan sengketa pertanahan dapat diminimalisir dan setiap warga negara dapat menikmati hak-haknya atas tanah dengan rasa aman, tenteram, dan berkeadilan demi terciptanya masyarakat Indonesia yang sejahtera dan berkeadilan sosial.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang sangat fundamental dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, mengikat para pihak, dan menjadi syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik yang telah memperoleh tanah berdasarkan akta PPAT yang sah dan telah terdaftar sangat kuat, sebagaimana ditegaskan dalam berbagai putusan Mahkamah Agung, namun perlindungan tersebut tetap mensyaratkan bahwa pembeli tidak mengetahui dan tidak seharusnya mengetahui adanya cacat hukum pada saat melakukan transaksi. Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan yang optimal di Indonesia, diperlukan upaya komprehensif yang meliputi peningkatan profesionalisme dan integritas PPAT, percepatan program pendaftaran tanah sistematis, penguatan sistem informasi pertanahan berbasis elektronik, penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran dalam bidang pertanahan, serta edukasi hukum kepada masyarakat agar memahami pentingnya melakukan transaksi tanah melalui prosedur yang benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa pertanahan merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia yang bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan mulai dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, hingga berbagai Peraturan Menteri ATR/BPN yang mengatur aspek teknis pelaksanaan administrasi pertanahan. Implementasi perlindungan hukum ini tidak hanya bergantung pada aspek regulasi yang memadai, tetapi juga pada kualitas pelaksanaan di lapangan oleh seluruh pemangku kepentingan termasuk pemerintah, aparat penegak hukum, notaris dan PPAT, serta masyarakat itu sendiri, sebagaimana ditegaskan dalam berbagai putusan pengadilan dan kasus-kasus nyata seperti sengketa tanah Meruya, konflik di kawasan Puncak, dan konflik agraria yang melibatkan masyarakat adat. Dengan perlindungan hukum yang kuat melalui jalur preventif seperti program pendaftaran tanah sistematis lengkap dan perbaikan sistem administrasi berbasis teknologi informasi, serta perlindungan represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik litigasi maupun non-litigasi yang terus disempurnakan, diharapkan sengketa pertanahan dapat diminimalisir dan setiap warga negara dapat menikmati hak-haknya atas tanah dengan rasa aman, tenteram, dan berkeadilan demi terciptanya masyarakat Indonesia yang sejahtera dan berkeadilan sosial.

## **B. Saran**

### **1. Saran Terkait Penguatan Kekuatan Hukum Akta Jual Beli (AJB) PPAT**

- a. Pemerintah perlu memperkuat pengawasan terhadap PPAT melalui evaluasi berkala, audit kepatuhan formal, dan penegakan sanksi bagi PPAT yang melanggar prosedur pembuatan akta. Pengawasan ini penting demi menjaga kualitas akta agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.
- b. Dibutuhkan pedoman teknis yang lebih rinci dan mutakhir mengenai prosedur pembuatan akta jual beli, termasuk verifikasi identitas para pihak, pengecekan status tanah, dan keabsahan dokumen pendukung. Hal ini untuk mencegah terbitnya akta yang mengandung cacat formil atau materil.

### **2. Saran Terkait Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah**

- a. Pemerintah perlu memperluas PTSL agar seluruh bidang tanah di Indonesia memiliki sertifikat yang sah dan terdaftar sehingga pemilik tanah memperoleh perlindungan hukum maksimal.
- b. Proses penerbitan sertifikat harus disertai mekanisme pengumuman publik agar masyarakat dapat mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan. Langkah ini dapat mencegah tumpang tindih kepemilikan dan meminimalisir sengketa.



## Daftar Pustaka

### A. BUKU

- Abdurrahman. 2011. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Alumni. Bandung.
- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Refika Aditama. Bandung.
- Adjie, Habib. 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Refika Aditama. Bandung.
- Arrasjid, Chainur. 2000. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Asshiddiqie, Jimly. 2010. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Budiono, Herlien. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Dicey, Albert Venn. 1885. *Introduction to the Study of the Law of the Constitution*. Macmillan. London.
- El Muhtaj, Majda. 2007. *Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*. Kencana. Jakarta.
- Fuller, Lon Luvois. 1969. *The Morality of Law*. Yale University Press. New Haven.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Mandar Maju. Bandung.
- Hadjon, Phillipus. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu. Surabaya.
- Hajar, M. 2019. *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*. UIN Suska Riau. Pekanbaru.
- Hardjasoemantri, Koesnadi. 2005. *Hukum Tata Lingkungan*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemerintah Daerah: Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.

HR, Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Huijbers, Theo. 1982. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*. Kanisius. Yogyakarta.

Hutagalung, Arie Sukanti. 2010. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. Jakarta.

Kansil, C.S.T. 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.

Kelsen, Hans. 1973. *General Theory of Law and State*. Russell & Russell. New York.

Kusumaatmadja, Mochtar. 2002. *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Alumni. Bandung.

Lessig, Lawrence. 2013. *Code and Other Laws of Cyberspace*. Basic Books. New York.

Limbong, Bernhard. 2014. *Konflik Pertanahan*. Margaretha Pustaka. Jakarta.

Manan, Bagir. 1999. *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*. Asosiasi Advokat Indonesia. Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.

Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta.

Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.

- Muladi. 2005. *Hak Asasi Manusia*. Refika Aditama. Bandung.
- Murad, Rusmadi. 2013. *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*. Mandar Maju. Bandung.
- North, Douglass Cecil. 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press. Cambridge.
- Nur Dewata, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Otto, Jan Michiel. 2003. *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*. Diterjemahkan oleh Tristam Moeliono. Komisi Hukum Nasional RI. Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.
- Perangin, Effendi. 2011. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Pound, Roscoe. 1954. *An Introduction to the Philosophy of Law*. Yale University Press. New Haven.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1989. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*. Refika Aditama. Bandung.
- Radbruch, Gustav. 2015. *Einführung in die Rechtswissenschaft*. Diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta dengan judul *Filsafat Hukum*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Rahmadi, Takdir. 2010. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Rawls, John. 1971. *A Theory of Justice*. Harvard University Press. Cambridge.
- Riswandi, Budi Agus. 2003. *Hukum dan Internet di Indonesia*. UII Press. Yogyakarta.
- Rifa'i, Abu Bakar. 2021. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Suka Press UIN Sunan Kalijaga. Yogyakarta.

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Santoso, Urip. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Sarjita. 2012. *Pengurusan Hak Atas Tanah Pemberian Negara*. Tugujogja Pustaka. Yogyakarta.

Sekarmadji, Agus. 2016. *Sistem Informasi Pertanahan Berbasis Teknologi Informasi*. Pustaka Magister. Semarang.

Siahaan, Marihot Pahala. 2010. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktik*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Siahaan, Marihot Pahala. 2013. *Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia: Teori dan Praktek*. Graha Ilmu. Yogyakarta.

Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Universitas Trisakti. Jakarta.

Soekanto, Soerjono. 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Rajawali. Jakarta.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2015. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers. Jakarta.

Soeprapto, Maria Farida Indrati. 1998. *Ilmu Perundang-undangan*. Kanisius. Yogyakarta.

Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Intermedia. Jakarta.

Sudarto. 2002. *Metodelogi Penelitian Filsafat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Kompas Media Nusantara. Jakarta.

Sumardjono, Maria Sri Wulan. 2001. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas. Jakarta.

Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.

Sutiyoso, Bambang. 2006. *Metode Penemuan Hukum*. UII Press. Yogyakarta.

Sutiyoso, Bambang. 2012. *Metode Penemuan Hukum: Upaya Mewujudkan Hukum yang Pasti dan Berkeadilan*. UII Press. Yogyakarta.

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Balai Pustaka. Jakarta.

Von Jhering, Rudolf. 1990. *Der Zweck im Recht*. Leipzig.

Winarta, Frans Hendra. 2000. *Bantuan Hukum Suatu Hak Asasi Manusia Bukan Belas Kasihan*. Elex Media Komputindo. Jakarta.

Zamaludin, Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan ke-7. Sinar Grafika. Jakarta.

## **B. JURNAL**

Dewi, Sari Mutiara. 2019. "Kepastian Hukum Akta Jual Beli PPAT dalam Sistem Pendaftaran Tanah". *Jurnal Hukum Pertanahan Indonesia*. Vol. 5. No. 2. Hlm. 145-160.

Indrati, Maria Farida. 2021. "Aspek Hukum Akta Otentik PPAT dalam Sistem Hukum Indonesia". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 9. No. 2. Hlm. 112-128.

Otto, Jan Michiel. 2009. "Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions". *Leiden University*. Netherlands. Page. 21-22.

Radbruch, Gustav. 1950. "Legal Philosophy". Dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*. Translated by Kurt Wilk. Harvard University Press. Cambridge. Page. 107-108.

Radbruch, Gustav. 2006. "Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law". *Oxford Journal of Legal Studies*. Page. 1-11.

Raz, Joseph. 1979. "The Rule of Law and Its Virtue". Dalam *The Authority of Law: Essays on Law and Morality*. Oxford University Press. Oxford. Page. 210-229.

Redi, Ahmad. 2020. "Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah". *Jurnal Kenotariatan Indonesia*. Vol. 8. No. 1. Hlm. 78-95.



### **C. PUTUSAN PENGADILAN**

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2014. Putusan Nomor 2069 K/Pdt/2014. Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2015. Putusan Nomor 2456 K/Pdt/2015. Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2015. Putusan Nomor 2682 K/Pdt/2015. Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2016. Putusan Nomor 1068 K/Pdt/2016. Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2016. Putusan Nomor 1230 K/Pdt/2016. Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2017. Putusan Nomor 2144 K/Pdt/2017. Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2018. Putusan Nomor 650 K/Pdt/2018. Jakarta.

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. 2012. Putusan Nomor 35/PUU-X/2012. Jakarta.

### **D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2021. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021. Jakarta.

### **E. LAPORAN DAN DOKUMEN RESMI**

Badan Pertanahan Nasional. 2023. *Laporan Tahunan Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. BPN. Jakarta. Hlm. 15-18.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2023. *Statistik Perkara Pertanahan Tahun 2022*. MA RI. Jakarta. Hlm. 25-27.



## **F. LAIN-LAIN**

Etheses IAIN Ponorogo. "Studi Komparatif Hak Waris Anak Beda Agama Menurut Hukum Islam Dan Hukum Perdata".

