

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar untuk memenuhi kehidupan manusia, maka tidak sedikit masyarakat yang ingin memiliki hak atas tanah untuk digunakan di antaranya sebagai tempat tinggal, tempat usaha, bahkan untuk investasi karena nilainya yang terus bertambah atau mahal. Upaya negara untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan pemanfaatannya diperlukan pengaturan oleh pemerintah untuk menciptakan keadilan, kesejahteraan, ketertiban, dan kemanfaatan.¹

Pemanfaatan tanah dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dikuasai oleh negara yang dimaksud disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan,

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

¹ Mukaromah Mia Rokilah, “Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing,” *AJUDIKASI* 2, no. 2 (2018): 137–50, <https://doi.org/https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>. Hlm. 138.

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Dapat dipahami bahwa, negara diberikan wewenang untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan, perbuatan-perbuatan hukum, serta hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi yang dalam hal ini khususnya hak atas tanah.²

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memiliki kewenangan untuk mengatur hubungan-hubungan hukum terhadap tanah dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antar perseorangan, badan hukum, masyarakat, dan negara.³ Berdasarkan kewenangan tersebut diharapkan menciptakan kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat serta negara yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Pengaturan bumi di bidang pertanahan salah satunya mengatur hak-hak atas tanah. Terdapat beberapa jenis hak atas tanah di Indonesia, disebutkan dalam Pasal 16 UUPA, yaitu:

- “(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,

² Indri Hadisiwati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah,” July 2014, <https://doi.org/https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>, Hlm. 199.

³ Andi Bustamin dan Daeng Kunu, “Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah,” *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 6, 2012. Hlm. 1.

h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia dapat dimiliki oleh perorangan, badan hukum, atau kelompok masyarakat. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat tanah yang namanya tercantum di dalamnya. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Tujuan diterbitkan sertifikat hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) menjelaskan, bahwa

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, tertinggi, terkuat dan sempurna atas bidang tanah. Pemilik sertifikat hak atas tanah tidak berarti sebagai pemilik mutlak, karena sertifikat dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dengan dasar atau alas hak atas tanah yang cacat, dinyatakan batal dan tidak sah oleh pengadilan, atau ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Kepemilikan hak atas tanah dapat dialihkan, karena tanah merupakan kebendaan yang dapat dialihkan kepemilikannya atau hak terhadap suatu

benda, yaitu tanah. Terdapat beberapa cara peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan, dan pemasukan dalam perusahaan. Peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuatkan akta jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) menjelaskan, bahwa “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual-beli haruslah didasarkan pada itikad baik, persetujuan, dan kesepakatan antara para pihak penjual dan pembeli sebagai pihak yang menyerahkan dan pihak yang membayar sejumlah harta yang sudah disepakati atas barang tersebut. Sahnya suatu perjanjian jual-beli harus memenuhi syarat-syarat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”.

Keempat syarat di atas tersebut wajib terpenuhi, jika salah satu saja syarat tidak terpenuhi akan berakibat hukum, yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan tergantung syarat obyektif atau objektif yang tidak terpenuhi. Apabila syarat subjektif yang tidak maka berakibat dapat dibatalkan, tetapi jika syarat objektif yang tidak terpenuhi maka akibatnya adalah batal demi hukum. Kedua akibat hukum tersebut tentu akan berdampak terhadap yang timbul atas perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Peralihan hak atas tanah karena jual-beli harus melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Tujuan dibuatkan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) sebagai bukti yang kuat dan jaminan serta menjadi dasar peralihan hak atas tanah yang disebut akta autentik, karena dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ditandatangani di hadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998) menjelaskan, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Selanjutnya Akta PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) PP No. 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, yaitu “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai Pejabat Umum untuk melayani masyarakat dalam urusan pertanahan. PPAT diberikan wewenang untuk membuat akta autentik termasuk akta jual beli tanah dalam rangka membantu Badan Kantor Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah atau dasar perubahan data sertifikat. Peran PPAT dalam proses jual beli tanah sangat penting untuk memastikan

keabsahan hukum transaksi dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen yang sangat penting karena berfungsi sebagai bukti kepemilikan dan dasar perubahan sertifikat tanah.

Tanah yang sudah dialihkan kepemilikannya melalui jual beli dari pemilik asal (penjual) kepada pemilik baru (pembeli) seharusnya tidak dapat dijual kembali oleh pemilik asal, karena sudah tidak memiliki hak terhadap tanah tersebut. Pentingnya melibatkan PPAT memberikan jaminan dan perlindungan preventif (pencegahan) terjadinya sengketa dan tindakan yang merugikan para pihak jual beli tanah.

Perolehan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan dengan akta jual beli autentik seharusnya tidak dapat dibantah keabsahan, kepastian, dan mendapatkan perlindungan hukum. Terbitnya akta autentik oleh PPAT, karena sudah melalui tahap pemeriksaan atas status objek tanah dan sudah dipastikan bahwa objek tanah tidak dalam objek sengketa atau pun hak orang lain serta sesuai dengan undang-undang.

Namun faktanya di Indonesia masih banyak terjadi sengketa hak atas tanah yang disebabkan karena terdapat itikad buruk dalam para pihak yang melakukan jual beli. Penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan alas hak jual beli dengan dibuatnya akta jual beli autentik tentu mendapatkan perlindungan dan harus dianggap sah secara hukum, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya,

maka tidak sedikit putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli atas tanah baik akta di bawah tangan atau akta yang dibuat di hadapan PPAT.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tangerang Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. penulis meninjau, bahwa akta jual beli (AJB) dengan Nomor 147/1999 tertanggal 8 Oktober 1999 yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dinyatakan batal dan tidak sah secara hukum oleh Pengadilan. Karena dianggap tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Tanah yang menjadi objek jual beli dalam AJB Nomor 147/1999 tertanggal 8 Oktober 1999 seharusnya tidak dapat menjadi objek jual beli, karena penjual sudah tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Pada prinsipnya pelepasan hak atas tanah kepada pihak lain yang telah disepakati dan telah dituliskan dalam suatu surat serta telah terjadinya transaksi maka pihak penjual tidak dapat lagi mengalihkan haknya atau pun menjual kembali kepada pihak lain.

Berdasarkan dinyatakan batal dan tidak sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor 147/1999 tertanggal 8 Oktober 1999, maka terdapat akibat hukum yang berkaitan dengan akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Tangerang Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng, yaitu sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Akibatnya timbul pertanyaan terhadap status sertifikat hak atas tanah, oleh karena itu maka Penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai

permasalahan terkait pasca pembatalan akta jual beli atas tanah oleh pengadilan yang berjudul “*Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Pasca Putusan Pengadilan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. tentang Pembatalan Akta Jual Beli*”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah suatu pernyataan yang jelas dan terstruktur untuk mengidentifikasi masalah yang akan diteliti atau dibahas. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka Penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim memutus putusan nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. dalam pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT?
2. Bagaimana mekanisme perlindungan hukum dan implikasi terhadap pemilik sertifikat tanah sebagai pembeli yang beritikad baik?

C. Tujuan

Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk menemukan jawaban atau solusi atas rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini.⁴ Tujuan yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. dalam pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

⁴ Aditya Mardiantusi, “Pengertian Tujuan Penelitian, Jenis, Dan Contohnya,” detikjabar, 2022, <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6205636/pengertian-tujuan-penelitian-jenis-dan-contohnya>. Diakses pada tanggal 12 Januari 2025, Pukul 12:25 WIB.

2. Menganalisis dan mendapatkan pengetahuan tentang mekanisme dan dampak perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat tanah pasca dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum akta jual beli oleh pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian memiliki peran yang sangat penting dalam kemajuan ilmu pengetahuan. Penelitian ilmiah tidak berhenti pada temuan dan pencapaian data, tetapi juga memiliki dampak terhadap berbagai aspek kehidupan. melalui penelitian dapat menemukan solusi atas masalah-masalah yang dihadapi oleh masyarakat.⁵ Manfaat penelitian ini terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum agraria khususnya terkait perlindungan dalam transaksi pertanahan dan hak atas tanah.
 - b. sebagai tambahan literatur dalam bidang ilmu hukum dan sebagai pedoman untuk penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Memberikan masukan bagi praktisi hukum, yaitu Hakim, Notaris, PPAT, advokad, Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta masyarakat umum mengenai aspek perlindungan

⁵ Mohammad Abdul Mukhyi, *Metodelogi Penelitian Panduan Praktis Penelitian Yang Efektif*, ed. Dicky Ges Nuansa, I (Malang, 2023). Hlm. 181.

hukum, kepastian hukum, terhadap kepemilikan hak atau sertifikat tanah.

- b. Manfaat bagi penulis dan pembaca memperoleh pengetahuan tentang pendaftaran tanah, sengketa pertanahan, pembatalan sertifikat hak atas tanah, dan meningkatkan pemahaman dalam bidang ilmu agraria /pertanahan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual memberikan batasan peristilahan atau variabel yang digunakan sebagai dasar konsep untuk menghindari kebingungan. Memahami makna antar variabel dapat mempermudah pemahaman penulis maupun pembaca penelitian ini. Adapun kerangka konseptual yang digunakan yaitu:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah jaminan yang diberikan oleh sistem hukum suatu negara kepada subjek hukum baik individu maupun kelompok, atau entitas untuk melindungi harkat dan martabat. Perlindungan hukum merupakan upaya sistematis dan terstruktur yang dilakukan oleh negara dan/atau masyarakat untuk menjamin hak-hak asasi warga negara dari pelanggaran atau penyalahgunaan, tindakan sewenang-wenang oleh pemerintah serta memastikan adanya keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi seluruh subjek hukum. Tujuan

perlindungan hukum tidak lain untuk menciptakan keadilan, ketertiban, dan menjamin kepastian hukum dalam masyarakat.⁶

2. Pemilik Sertifikat Tanah

Pemilik sertifikat tanah adalah individu atau badan hukum yang secara sah memiliki hak atas suatu bidang tanah, yang dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat tanah dan nama tercantum dalam sertifikat. Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam urusan agraria atau pertanahan. Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah. Sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum yang sah dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada pemegangnya.

Sertifikat menurut Pasal 1 ayat (20) PP No. 24 Tahun 1997,

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Pemilik sertifikat tanah, memiliki legalitas yang kuat untuk menguasai, menggunakan, atau mengalihkan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah untuk bukti kepemilikan yang kuat, kepastian hukum, perlindungan hukum, dasar transaksi, dan administrasi pertanahan.

⁶ Info Hukum, “*Perlindungan Hukum Indonesia: Pengertian, Aspek, Unsur, dan Contoh*”, <https://fahum.umsu.ac.id/info/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> diakses pada tanggal 11 Januari 2025, pukul 11:56 WIB.

Kepemilikan sertifikat tanah juga memberikan perlindungan hukum terhadap klaim atau sengketa yang mungkin timbul di masa depan. Oleh karena itu, penting bagi setiap pemilik tanah untuk memastikan bahwa sertifikat tanah mereka telah terdaftar dengan benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan atau dapat disebut juga putusan hakim, menurut istilah, putusan adalah suatu pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh Hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (*contentious*).

Putusan Pengadilan adalah keputusan resmi yang dikeluarkan oleh hakim atau majelis hakim di pengadilan setelah memeriksa dan mempertimbangkan suatu perkara. Putusan ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menjadi penyelesaian akhir dari suatu sengketa atau perkara yang diajukan ke pengadilan. Putusan pengadilan dapat berupa vonis (dalam perkara pidana) atau keputusan (dalam perkara perdata).

Pasal 1 ayat (11) KUHAP ditentukan bahwa putusan pengadilan adalah pernyataan Hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.

Sudikno Mertokusumo memberikan definisi putusan pengadilan atau putusan hakim sebagai, “suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau suatu sengketa antara para pihak”.⁷ dari definisi tersebut Sudikno menekankan bahwa yang dimaksud dengan putusan hakim itu adalah yang diucapkan di depan persidangan.

Pengadilan berkewajiban untuk mengambil keputusan berdasarkan tuntutan penuntut, serta seluruh fakta persidangan. Putusan pengadilan tentu berlaku terhadap para pihak yang berperkara.

4. Pembatalan Akta Jual Beli

Pembatalan akta jual beli merupakan suatu tindakan hukum yang bertujuan untuk menghilangkan akibat hukum dari suatu perjanjian jual beli yang telah dilakukan, sehingga segala akibat hukum yang timbul dianggap tidak pernah terjadi. Pembatalan akta jual beli dapat terjadi karena adanya cacat atau ketidakabsahan suatu perjanjian. Setelah pembatalan akta jual beli yang diputuskan oleh pengadilan tentu berdampak langsung terhadap apa yang berkaitan dengan akta jual beli tersebut.

Dasar hukum yang dapat membatalkan akta jual beli diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terdapat beberapa Pasal, antara lain Pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya

⁷ Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata* (Yogyakarta, 1984), Hlm. 158.

suatu perjanjian, Pasal 1338 mengatur perjanjian yang melanggar undang-undang atau kesusilaan berakibat batal demi hukum, dan Pasal 1341 yang mengatur suatu perjanjian tidak sah apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut terpaksa atau tertipu, .

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan landasan teori untuk membangun kebenaran permasalahan yang Penulis teliti. Adapun fungsi teori dalam penelitian sebagai arahan dan petunjuk untuk menjelaskan permasalahan yang diamati. Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori-teori hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum, adapun teori yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini antara lain:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah perihal keadaan yang pasti dari ketentuan atau ketetapan dalam norma hukum tertulis. Hukum harus memiliki nilai pasti dan adil, yang dimaksud pasti ialah hukum sebagai pedoman perilaku bagi semua orang, jika hukum tidak ada nilai kepastian maka akan kehilangan makna, karena tidak dapat menjadi pedoman perilaku bagi semua orang, dan dikatakan dalam istilah *ubi jus incertum, ibi jus nullum*, artinya di mana tidak ada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum. dengan hanya bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti maka hukum dapat menjalankan fungsinya.

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan

pasti. Karena kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan dan multitafsir. Maka tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma dan sengketa di masyarakat.⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan, karena hukum bersifat umum, mengikat, dan bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.⁹ Kepastian hukum adalah penerapan sesuai dengan isi dan makna atau pun instrumen hukum, sehingga masyarakat bisa memastikan bahwa hukum dijalankan. Nilai kepastian hukum sangat berkaitan dengan instrumen hukum positif dan peran negara dalam merealisasikan hukum positif tersebut.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat

⁸ Keysha et al., “Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi,” *Ejurnal.Kampusakademik.Co.Id* 2, no. 1 (2024): 713–24, <https://doi.org/https://doi.org/10.61722/jssr.v2i1.1006>. Hlm. 718.

⁹ Zulfahmi Nur, “Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî)” 06, no. 2 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>. Hlm. 256.

umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivisme di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.¹⁰

Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum itu sendiri, dengan sifat hukum yang umum (generalisasi). Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹¹

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto di dalam buku *Moralitas Profesi Hukum*, Otto memberi batasan kepastian hukum yang lebih jauh, dengan mendefinisikan kepastian hukum sebagai berikut:

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan

¹⁰ Iyan Nasriyan, "Asas Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Perpajakan Di Indonesia," *Logika: Journal of Multidisciplinary Studies* 10, no. 02 (2019): 87–93, <https://doi.org/10.25134/logika.v10i02.2402>. Hlm. 89.

¹¹ Zulfahmi Nur, Op. Cit. Hlm. 256.

hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.¹²

Dengan instrumen hukum dan peran negara oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus merealisasikan sesuai dengan hukum untuk menjamin kepastian hukum, dengan dilaksanakannya segala ketentuan-ketentuan peraturan maka kepastian hukum akan tercapai demi tegaknya ketertiban dan keadilan.

Kepastian hukum dalam Putusan Pengadilan yang membatalkan akta jual beli karena terdapat kriteria yang dapat membatalkan sesuai dengan instrumen hukum maka kepastian hukum telah dilaksanakan.

¹² Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, ed. Wijaya Andri (Bandung: PT. Refika Aditama, 2006). Hlm. 85.

Terhadap sertifikat tanah yang dibatalkan akta jual belinya perlu upaya lanjutan seperti pembatalan sertifikat oleh BPN untuk mendapatkan jaminan dan kepastian hukum atas sertifikat hak atas tanah.

2. Teori Keadilan

Teori keadilan menurut Aristoteles menekankan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya secara proporsional, sesuai dengan apa yang pantas atau layak diterima. Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua bentuk utama: keadilan distributif dan keadilan komutatif. Dalam konteks keadilan distributif, negara atau otoritas harus membagikan sumber daya, kehormatan, dan hak-hak lainnya secara adil berdasarkan kontribusi, jasa, atau kebutuhan masing-masing individu, bukan dengan pembagian yang sama rata. Sementara itu, keadilan komutatif menuntut perlakuan yang sama tanpa memandang jasa atau kedudukan, misalnya dalam hal pertukaran atau pemulihan hak akibat pelanggaran.¹³

Jika dikaitkan dengan hak atas tanah di Indonesia, penerapan teori keadilan Aristoteles berarti negara wajib menjamin bahwa setiap warga negara memperoleh hak atas tanah secara proporsional dan adil, sesuai dengan kontribusi, kebutuhan, atau status hukumnya. Dalam kasus sengketa atau pengalihan hak atas tanah, keadilan distributif menuntut agar pemilik sah yang telah memenuhi ketentuan hukum mendapatkan

¹³ Tiara Salman and Arrie Budhiartie, "Analisis Konsep Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum Aristoteles Dan Relevansinya Di Indonesia," *Jurnal Nalar Keadilan* 19, no. 2 (2024): 49–57., Hlm. 52-53.

perlindungan dan pengakuan haknya, sedangkan keadilan komutatif memastikan bahwa setiap pelanggaran atau perbuatan melawan hukum terkait hak atas tanah harus diperbaiki melalui pemulihan atau ganti rugi yang setimpal, tanpa memandang status sosial pelaku. Dengan demikian, teori keadilan Aristoteles memberikan landasan filosofis bagi sistem pertanahan Indonesia agar senantiasa menegakkan prinsip keadilan substantif dan prosedural dalam setiap kebijakan dan penyelesaian sengketa hak atas tanah.¹⁴

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan dapat diartikan sebagai pengayoman terhadap kepentingan, benda atau barang dari hal-hal yang dapat merugikan. Perlindungan yang dimaksud harus diatur dalam hukum untuk memberikan jaminan, rasa aman, dan tidak ditafsirkan berbeda yang dapat dicerai oleh penguasa serta menjamin kepastian hukum.

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui penggunaan perangkat hukum preventif dan represif, baik tertulis maupun tidak tertulis. merupakan perwujudan dari fungsi hukum yang bertujuan memberikan keamanan, ketertiban, keadilan, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.¹⁵ Hakikatnya hukum

¹⁴ Bahder Johan Nasution, "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern," *Yustisia* 3, no. 2 (2014), <https://doi.org/https://doi.org/10.20961/yustisia.v3i2.11106>. Hlm. 120-121.

¹⁵ Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak

memberikan perlindungan bagi setiap orang dari perilaku yang sewenang-wenang yang dapat merugikan.

Perlindungan hukum dapat didefinisikan sebagai setiap tindakan yang dilakukan secara sadar oleh individu atau lembaga pemerintah atau swasta dengan tujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada, seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Perlindungan hukum memberikan perlindungan terhadap subyek hukum. Perlindungan Hukum memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (preventif) dan bersifat penindakan (represif). Kedua sifat tersebut harus beriringan, baik dalam hukum tertulis maupun tidak tertulis.

Indonesia sebagai negara yang berlandaskan Pancasila memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum terhadap setiap anggota masyarakat. Perlindungan hukum tidak boleh dibedakan antar suku, ras, agama, gender, dan status ekonomi. Tidak boleh dibedakan, karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum. Perlindungan hukum tidak hanya melindungi setiap individu tetapi juga melindungi komunitas masyarakat sebagai perkumpulan individu untuk menekankan semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.¹⁶

¹⁶ Arifin Syamsul, *Pengantar Hukum Indonesia* (Medan: Medan Area University Press, 2012), Hlm. 5-6.

Beberapa definisi perlindungan hukum menurut para ahli, sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut.¹⁷
- b. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.¹⁸
- c. Menurut Setiono yang dikutip oleh Maslikan dan Dika Anggara P. perlindungan hukum merupakan aksi ataupun usaha buat mencegah warga dari aksi sekehendak hati oleh penguasa yang tidak cocok dengan ketentuan hukum, *Jurnal Keadilan Hukum* Volume 4 No. 1 (2023) 23-29 | 25 buat menciptakan kedisiplinan serta ketentrangan alhasil membolehkan orang buat menikmati martabatnya selaku orang.¹⁹

¹⁷ Rahardjo Satjipto, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2009), Hlm. 121.

¹⁸ Maslikan, Dika Anggara Putra Eadilan Maslikan et al., “Perlindungan Hukum POJK Nomor 14 / POJK . 05 / 2020 Terhadap Debitor Lembaga Pembiayaan (LEASING) Terdampak Pandemi Covid-19 Berdasarkan Keadilan,” *Jurnal Keadilan Hukum* 4, no. 1 (2023): 23–29. Hlm. 25.

¹⁹ Maslikan, *Ibid.* Hlm. 25.

- d. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat terdiri dari tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa dengan mengarahkan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi. Sementara perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi, termasuk penyelesaian melalui lembaga pengadilan.²⁰

Dalam menjalankan perlindungan diperlukan suatu wadah ataupun tempat untuk pelaksanaannya, biasa disebut sarana perlindungan hukum, sarana tersebut dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Sarana Perlindungan Hukum Preventif, merupakan sarana yang dibentuk untuk pencegahan agar tidak terjadi sengketa, dengan memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan pemerintah diambil. Perlindungan preventif ini sangat penting bagi tindakan pemerintah yang bebas atau sewenang-wenang, karena mendorong pemerintah untuk hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi.

- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, 1st ed. (Surabaya: Surabaya Bina Ilmu, 1987). Hlm. 2.

Sarana Perlindungan Hukum Represif merupakan sarana yang dibentuk untuk menyelesaikan konflik atau sengketa, pemecahan masalah hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah sebagai penguasa didasarkan pada prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia serta prinsip sebagai negara hukum, yang mengarah pada pembatasan dan pemberian tanggung jawab bagi masyarakat dan pemerintah dengan memprioritaskan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, sesuai dengan tujuan negara hukum.²¹

Salah satu ahli yang terkenal dalam teori perlindungan hukum di Indonesia terkait hak atas tanah adalah Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono. Beliau adalah seorang ahli hukum agraria yang telah banyak berkontribusi dalam pengembangan teori perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, perlindungan hukum hak atas tanah sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak masyarakat atas tanah dihormati dan dilindungi oleh hukum. Beliau menekankan bahwa perlindungan hukum hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam konteks hak atas tanah, Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa

²¹ Maslikan et al., "Perlindungan Hukum POJK Nomor 14 / POJK . 05 / 2020 Terhadap Debitor Lembaga Pembiayaan (LEASING) Terdampak Pandemi Covid-19 Berdasarkan Keadilan." *Journal Keadilan Hukum*, Vol. 4, No. I (2023). Hlm. 25.

perlindungan hukum dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain:

- a. Pendaftaran tanah: Pendaftaran tanah yang sah dan transparan dapat memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah.
- b. Penyelesaian sengketa: Penyelesaian sengketa tanah yang adil dan transparan dapat membantu melindungi hak-hak masyarakat atas tanah.
- c. Pengawasan dan pengendalian: Pengawasan dan pengendalian yang efektif dapat membantu mencegah penyalahgunaan kekuasaan dan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah.

Maria S.W. Sumardjono juga menekankan pentingnya kesadaran hukum masyarakat tentang hak-hak atas tanah dan partisipasi aktif masyarakat dalam proses perlindungan hukum hak atas tanah. Dengan demikian, teori perlindungan hukum hak atas tanah yang dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono dapat menjadi acuan penting dalam mengembangkan sistem perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia yang lebih baik dan lebih efektif.

G. Orisinalitas Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis melakukan penelusuran terkait dengan topik penelitian yang Penulis lakukan. Tujuan dilakukannya penelusuran terkait dengan topik penelitian ini adalah guna menjaga

orisinalitas dan sebagai bahan pelengkap data dari apa yang Penulis teliti dalam skripsi ini, ditemukan sejumlah penelitian yang relevan, antara lain:

1. Skripsi yang ditulis oleh Ade Widiwan, Ilmu Hukum Universitas Negeri Semarang tahun 2021 yang berjudul “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Ganda Atas Tanah pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/Pdt.G/2016/PN.Smn”. Penelitian ini bertujuan meneliti tentang alasan putusan Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn yang membatalkan akta jual beli serta menganalisis akibat hukum dari akta jual beli yang dibatalkan oleh Pengadilan. Penelitian ini dilakukan di Sleman, Yogyakarta. Putusan yang dianalisis yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/PN.Smn. Peneliti di dalam penelitiannya menjelaskan alasan dan dasar Majelis Hakim membatalkan akta jual beli Nomor 215/2009 dan Nomor 740/2014 serta menjelaskan akibat hukum yang timbul dari dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum akta jual beli tanah.²²
2. Skripsi yang ditulis oleh Maulana Yusuf, Fakultas Hukum Universitas Lampung tahun 2022 yang berjudul “Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Masih Menjadi Objek Sita Eksekusi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)”. Skripsi tersebut berfokus pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menetapkan sita eksekusi atas tanah serta berfokus pada alasan dan

²² Ade Widiwan, “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Ganda Atas Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 92/Pdt.G/2016/PN.Smn” (2021).

akibat hukum yang timbul dari pembatalan akta jual beli atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian Penulis, ialah dilakukan di Tanjungkarang, Kota Bandar Lampung yaitu menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 518 PK/Pdt/2020. . Penelitian ini akan mengkaji dan membahas mengenai alasan penetapan sita eksekusi, dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang membatalkan akta jual beli hak atas tanah serta akibat hukum pembatalan akta jual beli atas tanah tersebut.²³

3. Thesis yang ditulis oleh Rahmad Alfian, Kenotariatan Universitas Andalas Padang tahun 2024 yang berjudul “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)”. Penelitian ini berfokus pada pertimbangan hakim dalam memutus perkara dan akibat hukum terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kepulauan Mentawai, di daerah tersebut belum ada PPAT. Penelitian ini menganalisis Putusan Pengadilan Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg. Para penghadap dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini tidak melakukan upaya hukum apa pun. Akta jual beli dibuat oleh pejabat pembuat akta jual Akta Tanah Sementara (PPATS). beli bersifat sementara bukan dibuat oleh PPAT atau bukan

²³ Maulana Yusuf, “Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Masih Menjadi Objek Sita Eksekusi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)” (2016).

Akta Autentik. Salah satu teori yang digunakan dalam Penelitian ini, yaitu teori tanggung jawab.²⁴

H. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diteliti, jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif disebut juga dengan penelitian hukum teoritis atau penelitian hukum dogmatik. Penelitian di dasarkan pada peraturan perundang-undangan, teori-teori, dan konsep-konsep atau bahan kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja.²⁵ Untuk itu, penelitian ini mengkaji dan membahas hukum pembatalan akta jual beli tanah yang telah diputus dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk mendapatkan gambaran (deskriptif) yang utuh mengenai kondisi hukum yang berlaku di suatu tempat dan pada waktu tertentu, atau

²⁴ Rahmad Alfian, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)," *Ayaa* (2024).

²⁵ Soerjono Soekanto, 1990, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, Hlm.115.

terkait fenomena yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²⁶ Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemaparan dan gambaran secara lengkap dan rinci mengenai pembatalan akta jual beli tanah yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap (*ikrah*).

3. Pendekatan Penelitian

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

Melalui pendekatan perundang-undangan, akan mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah. pengkajian ini penting untuk mengeksplorasi kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah dalam konteks hukum positif.

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian ini berfokus pada studi kasus Putusan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. Pendekatan ini dilakukan untuk menganalisis putusan pengadilan tersebut, yaitu tentang pembatalan akta jual beli tanah. khususnya akan mengenai apakah putusan tersebut telah memberikan kepastian hukum, apakah putusan tersebut mempengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hukum.

c. Pendekatan Konseptual

²⁶ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, ed. Muhammad Tajuddi (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024). Hlm. 20.

Pendekatan konseptual bertujuan untuk menganalisis konsep-konsep hukum. Konsep hukum yang dimaksud, yaitu kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kepemilikan hak atas tanah. Pendekatan bertujuan untuk mengkaji dan memahami hubungan antara konsep dan kerangka teori hukum.²⁷

4. Bahan-bahan Hukum

Berdasarkan jenis penelitian dan pendekatan masalah yang digunakan, maka bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, antara lain:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat baik setiap individu atau masyarakat. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan Perundang-undangan, risalah dalam pembuatan undang-undang, putusan pengadilan, dan yurisprudensi, adapun yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;

²⁷ Syana Mifta Salsabila et al., "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sah (Studi Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir)," no. December (2023). Hlm. 3.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- 8) SEMA No.4 Tahun 2016;
- 9) SEMA 7 Tahun 2012;
- 10) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 3201 /K/Pdt/1991;
- 11) Putusan Pengadilan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Penelitian Hukum*, “Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.”²⁸ Artinya, bahan hukum sekunder sangat erat kaitannya dengan bahan hukum primer untuk menjelaskan, menganalisis, dan memahami bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder, bersumber dari buku, jurnal, arsip, dokumen, dan makalah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan atau sumber hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier atau disebut juga bahan

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ed. Mansyur, ketiga (Jakarta: UI-Press, 1986). Hlm. 52.

hukum penunjang. Soerjono Soekanto di dalam bukunya berjudul

Penelitian Hukum Normatif mendefinisikan bahan hukum tersier,

bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Contohnya, adalah misalnya, abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum, dan seterusnya.²⁹

Sumber bahan tersier ini tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara langsung, tetapi sangat membantu dalam memahami, menafsirkan, dan menemukan bahan hukum yang relevan.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh penulisan dalam menyusun penulisan ini, maka akan dibagi menjadi empat bab, dan tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasan. Adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I Berisi pendahuluan yang bertujuan sebagai pengantar untuk pembahasan dalam bab-bab berikutnya. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Ed. 1 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012). Hlm. 33.

- BAB II** Berisi tinjauan pustaka dan tinjauan umum tentang pembatalan akta jual beli tanah, hukum pertanahan dan hak atas tanah, jual-beli, tugas dan wewenang PPAT, prosedur peralihan hak atas tanah, hak atas tanah yang lahir karena jual beli, dan paparan mengenai putusan pengadilan.
- BAB III** Berisi pembahasan yang menguraikan tentang kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak guna mencapai tujuan hukum atas adanya Putusan Pengadilan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng.
- BAB IV** Sebagai bab penutup yang merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini yang menguraikan tentang kesimpulan dan saran.