

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu elemen penting dalam kehidupan manusia dan masyarakat karena menjadi sumber utama penghidupan dan mata pencaharian. Kebutuhannya sangat mendasar, mencerminkan penghargaan yang tinggi terhadap manfaat tanah bagi keberlangsungan hidup manusia. Hubungan antara manusia dan tanah tidak dapat dipisahkan, mengingat segala aktivitas manusia berlangsung di atas tanah, di mana mereka hidup, tumbuh, dan berkembang.¹

Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) merupakan mandat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Selanjutnya, dalam Pasal 19 UUPA diatur bahwa registrasi tanah dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah tersebut, yaitu Nomor 24 Tahun 1997, membahas proses pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan teratur.

Seseorang atau badan hukum yang bermaksud membuktikan kepemilikan atas suatu bidang tanah diwajibkan menyertakan alat bukti. Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) dan Pasal 32 ayat (1)

¹ M.P Siahan. 2003 *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Jakarta. Raja Grafindo Persada hal. 1

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat berperan sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat ini diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota melalui proses pendaftaran tanah. Penting untuk dicatat bahwa apabila suatu bidang tanah belum mengalami proses pendaftaran, maka bidang tanah tersebut tidak akan memiliki sertifikat yang dapat digunakan sebagai alat bukti hak atas tanah.

Setiap bidang tanah di wilayah Indonesia idealnya telah terdaftar di kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat. Pendaftaran ini bertujuan untuk menyediakan data tanah yang lengkap dan menyeluruh sehingga dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, baik instansi pemerintah, individu, maupun pihak swasta. Data tanah yang terintegrasi akan sangat berguna, terutama bagi pihak-pihak yang hendak melakukan tindakan hukum atau menjalin hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah tertentu.

Kantor pertanahan kabupaten/kota, sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, telah melaksanakan tugasnya sejak tahun 1961 seiring dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun, peraturan tersebut kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Salah satu alasan diterbitkannya peraturan baru ini adalah karena ketentuan hukum yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah sebelumnya dianggap belum memadai untuk mendukung terlaksananya pendaftaran tanah secara optimal.²

² Penjelasan Umum PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum terhadap korban dalam kasus-kasus pertanahan akibat penyalahgunaan kekuasaan dapat dilakukan melalui *civil liability* (pertanggungjawaban perdata) dan *criminal liability* (pertanggungjawaban pidana). Dalam ranah perdata, pihak yang dirugikan (korban) dapat mengajukan tuntutan untuk memperoleh kembali hak atau ganti rugi atas kerugian yang dialaminya.

Sementara itu, dalam ranah pidana, pertanggungjawaban dapat diterapkan dengan dua pendekatan, yaitu penal (melalui penghukuman) dan non-penal (tanpa penghukuman). Pendekatan non-penal, misalnya, dapat dilakukan dengan mengacu pada Pasal 14c Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang memungkinkan penerapan sistem pembayaran bersyarat dalam konteks pidana ganti rugi tanah. Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan keadilan restoratif kepada korban tanpa semata-mata berfokus pada pemenjaraan pelaku.³

Peralihan hak atas tanah antara pemilik tanah dan pembeli memerlukan pembuatan akta jual beli tanah. Proses pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan untuk memastikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting sebagai dasar pendaftaran perubahan data tanah, sesuai dengan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.⁴

Akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah akta jual beli diterbitkan, PPAT bertanggung jawab

³ Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan* (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka), hal. 14.

⁴ Burhani Hari (2005) menyatakan bahwa "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah."

untuk menyerahkan berkas akta tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memulai proses balik nama sertifikat atas nama pemilik baru.

Proses pengajuan balik nama ini harus dilakukan dalam waktu 7 hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta jual beli, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan terkait. Langkah ini penting untuk memastikan hak atas tanah dapat dialihkan secara resmi dan tercatat dalam dokumen negara, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemilik baru terhadap sengketa di kemudian hari.

Sertifikat ini memiliki peran krusial karena memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, menegaskan kedudukan pemegang hak atas tanah tersebut. Kekuatan hukum sertifikat sangat kuat, dan hakim memiliki kewajiban untuk mempertimbangkan sertifikat sebagai alat bukti yang sah, selain alat bukti lainnya, dalam proses hukum.

Apabila terjadi sengketa terhadap sertifikat dan akta jual beli, masih mungkin untuk melakukan pembatalan sebagai alat bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, selama alat bukti yang diajukan masih diakui kebenarannya. Surat kepemilikan tanah dapat dibuktikan melalui alat bukti surat yang lebih terdahulu diterbitkan sebelum Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) diberlakukan. Contohnya adalah girik, surat izin garap yang dikeluarkan oleh aparat setempat yang berwenang, dan sertifikat hak atas tanah.⁵

⁵ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni), hlm. 25.

Dalam penyelesaian sengketa, pembuktian kepemilikan tanah dapat mengacu pada alat bukti tertentu yang memuat informasi lebih awal atau lebih lama sebelum berlakunya UUPA. Oleh karena itu, sertifikat dan akta jual beli tidak bersifat mutlak dan masih dapat diperdebatkan berdasarkan alat bukti lain yang memiliki kredibilitas dan waktu penerbitan yang relevan.

Akta tanah merujuk pada semua dokumen yang dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan, yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan, dalam proses pencatatan suatu perbuatan hukum yang terkait dengan tanah. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 37:1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun melalui berbagai transaksi seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan berbagai perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika terdapat bukti berupa akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sangat kuat bagi kedua belah pihak, ahli waris, dan semua pihak yang memperoleh hak dari pihak yang bersangkutan terkait dengan isi akta tersebut. Ini berarti bahwa jika suatu pihak menyajikan Akta otentik, hakim wajib menerima dan menganggapnya sebagai kebenaran. Segala informasi yang terdapat dalam akta dianggap benar-benar terjadi, sehingga hakim tidak dapat memerintahkan pengumpulan bukti tambahan. Oleh karena itu, untuk melakukan transaksi hukum atas tanah seperti jual-beli, tukar-

menukar, hibah, gadai, dan pembagian hak bersama, diperlukan penggunaan Akta PPAT.

Dalam proses pembuatan akta otentik, perlu memastikan bahwa akta tersebut memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Yaitu ;

1. Akta tersebut harus dihasilkan oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
2. Akta tersebut harus disusun dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus memiliki wewenang untuk menyusun akta tersebut, baik berdasarkan yurisdiksinya atau waktu ketika akta dibuat.
4. Karakter tertulis dari sebuah perjanjian yang diatur dalam suatu akta tidak otomatis memberikan keabsahan pada perjanjian tersebut sebagai alat bukti di masa mendatang. Hal ini karena suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akta PPAT berkaitan dengan keperluan penyerahan secara yuridis, selain penyerahan fisik.⁶

Dalam skripsi ini, penulis menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah di bawah tangan. Analisis ini berfokus pada pertimbangan hakim dalam memutuskan status sah atau batalnya perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat berwenang dan perjanjian di bawah tangan. Putusan tersebut, yaitu Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 73/Pdt.G/2013/PN-Btl, menarik

⁶ Subekti R, 2002, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermedia), hlm. 79

untuk dikaji karena terdapat argumen yang mempertahankan keabsahan perjanjian di bawah tangan meskipun telah ada akta resmi yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendekatan hukum yang digunakan dalam analisis ini bertujuan untuk menilai kedudukan dan kekuatan hukum dari masing-masing perjanjian dalam kasus tersebut.

Kasus ini bermula Pada tanggal 23 Februari 2012, Penggugat dan Tergugat I melakukan transaksi jual beli tanah di Dukuh Pucung, Desa Pendowoharjo, Bantul. Transaksi tersebut terekam dalam Akta Jual Beli No.032/2012 yang dibuat oleh PPAT Sugi Sigit Mahanani Ernawanto, S.H. dengan harga tercatat Rp. 175.000.000,-, meskipun harga riil tanah dan bangunan adalah Rp. 260.000.000,-. Penggugat tidak paham dan tidak mengerti maksud dan tujuannya dan karena keterbatasan pemahaman hukum Penggugat membuat harga tercatat tidak sesuai dengan harga sebenarnya.

Dari harga riil tersebut, Tergugat I telah membayar Rp. 190.000.000,- kepada Penggugat, dengan sisa kekurangan Rp. 70.000.000,- sesuai Surat Perjanjian tertanggal 03 Februari 2012. Pada tanggal yang sama, Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah secara dibawah tangan. Namun, setelah menerima pembayaran pertama, Penggugat meninggalkan rumah dan menyewa rumah lain. Setelah 5 bulan, Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya, tidak membayar kekurangan harga dan denda. Meskipun Penggugat berusaha menghubungi Tergugat I, upaya tersebut tidak berhasil. Penggugat kemudian mengajukan gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli No.032/2012,

mengklaim hak milik tanah dan rumah, serta menuntut kompensasi ganti rugi, termasuk uang kontrak rumah dan denda sebesar 10% dari kekurangan harga.

Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dalam persidangan, mengakibatkan pengabulan sebagian gugatan Penggugat secara verstek. Majelis hakim menyatakan Tergugat I ingkar janji karena tidak membayar uang kekurangan jual beli tanah dan bangunan rumah SHM No.03763 serta tidak membayar uang denda yang seharusnya diberikan kepada Penggugat. Akta Jual Beli No.032/2012 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 03 Februari 2012 dinyatakan batal. Tanah pekarangan di Dukuh Pucung, Desa Pendowoharjo, Kabupaten Bantul, dengan batas-batas tertentu, diakui sebagai hak milik Penggugat. Tergugat II diwajibkan menyerahkan surat-surat dan kwitansi pengambilan Sertifikat Hak Milik No.03763. Sementara gugatan Penggugat untuk hal lain ditolak. Majelis hakim menjatuhkan kewajiban pada Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.895.000,-.

Berdasarkan penelusuran, penelitian yang memiliki fokus studi untuk membahas Akibat Hukum Terhadap Sengketa Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (studi putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl) ditemukan 2 (Dua) penelitian yang memiliki relevansi dengan penelitian ini yaitu : **Pertama** "Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi" (Rizki Mei Astiti)⁷ Berdasarkan penelusuran, penelitian ini memiliki beberapa kesamaan dengan penelitian penulis. Kedua penelitian membahas putusan

⁷ Rizki Mei Astiti. 2022. *Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.Btl)*. Mataram. Fakultas Hukum Universitas Mataram.

No. 73/Pdt.G/2013/PN-Btl dan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Namun, terdapat beberapa perbedaan yang signifikan. Penelitian ini berfokus pada wanprestasi sebagai dasar pembatalan perjanjian jual beli dan mengutamakan prinsip hukum adat (tunai) sebagai landasan sahnya jual beli tanah. Di sisi lain, penelitian ini tidak membahas tanggung jawab PPAT secara rinci, melainkan lebih menitikberatkan pada hubungan utang-piutang antara para pihak. **Kedua**, penelitian berjudul "Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim" yang dilakukan oleh Selma Azama Shibghatillah⁸ memiliki relevansi dengan penelitian ini, karena sama-sama menggunakan sumber hukum yang meliputi KUHPerdara, UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997 serta membahas putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN-Btl. Namun, fokus penelitian tersebut lebih diarahkan pada akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli (AJB) bagi para pihak yang terlibat, dengan menitikberatkan pada implikasi keadilan dan kemanfaatan hukum. Penelitian tersebut juga menggunakan teori keadilan Gustav Radbruch untuk menganalisis dampak putusan hakim, sekaligus mengkritisi kurangnya kompensasi yang adil bagi pembeli (Tergugat I) serta lemahnya sanksi yang diberikan kepada PPAT.

Sedangkan penelitian yang dilakukan pada skripsi ini adalah terkait akibat hukum terhadap sengketa akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, dengan menitikberatkan pada hierarki kekuatan hukum dokumen (Akta Jual Beli (AJB)

⁸ Selma Azama Shibghatillah, Budi Santoso. 2022. *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Oleh Hakim Dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl*. NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1.

versus perjanjian di bawah tangan). Fokus utama adalah pada peran dan tanggung jawab PPAT, khususnya dalam hal sanksi administratif dan perdata jika terjadi kesalahan. Penelitian ini juga mengkritisi keputusan hakim yang mengabaikan keabsahan AJB sebagai dokumen sah.



Judul Penelitian dan Penulis	Persamaan	Perbedaan
<p>"Akibat Hukum Terhadap Sengketa Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT" (Ali Daffa Alhaq)</p>	<p>- Fokus pada putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN-Btl.</p>	<p>- Menitikberatkan pada hierarki kekuatan hukum dokumen (AJB vs. perjanjian di bawah tangan). - Menganalisis peran dan tanggung jawab PPAT secara spesifik, termasuk sanksi administratif dan perdata jika terjadi kesalahan. - Fokus pada validitas hukum dokumen dan kritik terhadap hakim yang mengabaikan AJB sebagai dokumen sah.</p>
<p>"Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi" (Rizki Mei Astiti)</p>	<p>- Menggunakan pendekatan yuridis normatif. - Membahas putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN-Btl.</p>	<p>- Berfokus pada wanprestasi sebagai dasar pembatalan perjanjian jual beli. - Mengutamakan prinsip hukum adat (tunai) sebagai landasan sahnya jual beli tanah. - Tidak membahas tanggung jawab PPAT secara rinci, lebih fokus pada hubungan utang-piutang antara para pihak.</p>
<p>"Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim" (Selma Azama Shoghathillah)</p>	<p>- Menggunakan sumber hukum yang sama (KUHPerdata, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997).</p>	<p>- Berfokus pada akibat hukum pembatalan AJB bagi pihak-pihak terkait, termasuk implikasi keadilan dan kemanfaatan hukum. - Menggunakan teori keadilan Gustav Radbruch untuk menganalisis dampak putusan hakim. - Kritik lebih terarah pada hakim yang tidak memberikan kompensasi yang adil kepada pembeli (Tergugat I) dan kurang tegasnya sanksi terhadap PPAT. - bagi pembeli (Tergugat I).</p>

Penelitian Terdahulu



B. Rumusan Masalah

Latar belakang tersebut kemudian menjelaskan rumusan masalah yang menjadi fokus utama penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimana Petimbangan Hukum Hakim pada putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl ?
- 2) Bagaimana Kedudukan Perjanjian Dibawah Tangan dan Akta Jual Beli Dalam Trasaksi Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pertanahan
- 3) Bagaimana Analisis Putusan Hakim Terhadap Perkara No: 73/Pdt.G/2013/PN-Btl

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl, khususnya terkait penerapan asas hukum positif, prinsip keadilan, dan dasar-dasar yuridis yang digunakan dalam memutus perkara sengketa jual beli tanah.
- 2) Untuk mengkaji kedudukan hukum antara perjanjian di bawah tangan dan Akta Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Untuk menganalisis Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl secara komprehensif, dengan menilai dampaknya terhadap para pihak yang terlibat, keadilan substansial yang tercapai, dan implikasinya bagi penguatan hukum perdata dalam transaksi jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

- 1) Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman teoritis dalam ilmu hukum, khususnya dalam studi tentang analisis putusan pengadilan. Dengan mengkaji secara mendalam pertimbangan hukum yang digunakan dalam putusan pengadilan, penelitian ini menambah wawasan mengenai penerapan asas dan doktrin hukum dalam praktik peradilan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan acuan bagi penelitian-penelitian sejenis serta berkontribusi dalam membangun kerangka teori yang lebih komprehensif mengenai penemuan hukum oleh hakim.
- 2) Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi para praktisi hukum, seperti hakim, jaksa, dan pengacara, dalam memahami dan mengaplikasikan logika hukum dan argumentasi yuridis yang relevan dalam putusan pengadilan. Melalui analisis atas putusan pengadilan, penelitian ini dapat membantu mereka dalam merumuskan strategi hukum yang lebih baik dan lebih selaras dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pembuat kebijakan dalam memperhatikan aspek-aspek hukum yang memerlukan pembaruan atau penyempurnaan, sehingga kebijakan yang dibuat semakin sesuai dengan kebutuhan hukum di masyarakat.

E. Kegunaan Penelitian

Berdasar pada tujuan yang telah penulis paparkan sebagaimana diatas maka penulis harapkan penelitian ini memberikan kegunaan sebagai berikut :

- 1) Secara teoritis penelitian memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian mengenai putusan pengadilan, dengan menambah pemahaman tentang bagaimana asas dan norma hukum diterapkan dalam pertimbangan hakim. Membantu memperkaya literatur hukum mengenai analisis putusan pengadilan, yang dapat dijadikan rujukan bagi peneliti atau mahasiswa hukum lainnya dalam memahami proses penemuan hukum oleh hakim.
- 2) Secara praktis penelitian ini dapat menjadi referensi bagi para praktisi hukum, termasuk hakim, jaksa, dan pengacara, dalam menyusun argumentasi hukum dan memahami pendekatan yang digunakan pengadilan dalam memutus perkara. Memberikan masukan bagi pembuat kebijakan mengenai aspek-aspek hukum yang mungkin perlu direvisi atau diperjelas berdasarkan praktik peradilan, sehingga peraturan perundang-undangan dapat lebih selaras dengan kebutuhan dan praktik hukum yang berkembang..

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan metode penelitian yuridis normatif. Hal ini berarti penelitian difokuskan pada analisis masalah yang ditingkatkan, dibahas, dan diuraikan dengan menerapkan kaidah-kaidah dan norma-norma yang terdapat dalam hukum positif. Pendekatan yuridis normatif memberikan penekanan pada pengkajian terhadap aspek hukum yang berkaitan dengan norma-norma yang berlaku, bertujuan untuk memahami dan mengevaluasi isu hukum dengan menggunakan landasan hukum yang ada.⁹

⁹ J. Supratno, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik* (Jakarta: Rineka Cipta), hlm. 191.

1) Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, digunakan beberapa pendekatan dengan upaya mendapatkan informasi terkait aspek-aspek isu yang sedang diinvestigasi. Metode pendekatan yang diterapkan melibatkan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statutory approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan konseptual bertujuan untuk menganalisis bahan hukum sehingga dapat diidentifikasi makna yang terkandung dalam istilah-istilah hukum. Pendekatan ini memberikan pemahaman mendalam terhadap konsep-konsep hukum yang menjadi fokus penelitian.¹⁰

2) Jenis Bahan Hukum

Dalam penulisan penelitian hukum ini penulis menggunakan beberapa bahan hukum, yaitu bahan hukum primer bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier¹¹, sebagaimana berikut:

a. Bahan Hukum Premier

Sumber data Primer Bahan hukum primer yaitu berasal dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 73/Pdt.G/2013/PN-Btl.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

¹⁰ Hajar M. 2015. *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*. Pekanbaru: UIN Suska Riau, hlm. 41.

¹¹ Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, Cet. 3, hlm. 164.

- 4) Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan jenis bahan hukum yang memiliki keterkaitan yang erat dengan data primer. Bahan hukum ini berperan dalam membantu analisis data yang diperoleh dari sumber data utama. Contohnya termasuk buku-buku, tesis, atau jurnal yang membahas permasalahan yang sedang diteliti. Dengan memanfaatkan bahan hukum sekunder, peneliti dapat mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam serta dukungan informasi yang relevan terkait dengan fokus penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan pelengkap yang berfungsi membantu menjelaskan serta mempermudah pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya meliputi kamus dan ensiklopedia.

3) Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penelitian ini, teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui model studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan mengenai informasi dari berbagai sumber cetak dan daring yang relevan dengan penelitian

normatif ini, dengan fokus pada kajian komprehensif dan holistik terhadap perundang-undangan yang menjadi obyek penelitian. Sebagai tambahan, studi dokumen digunakan untuk menganalisis dan mengevaluasi dokumen-dokumen hukum yang berkaitan, memberikan kontribusi pada pemahaman yang lebih mendalam terkait dengan topik penelitian.¹²

4) Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum penelitian kepustakaan dan lapangan diolah serta digabungkan, kemudian dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini bertujuan menghasilkan data deskriptif analitis dari informasi yang diperoleh melalui responden dan informan, baik secara lisan maupun tulisan. Seluruh data tersebut dikaji dan diteliti secara menyeluruh sebagai satu kesatuan utuh. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis yang menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

G. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan lebih terstruktur dan terarah, serta memudahkan pembaca untuk memahami keseluruhan isi, skripsi ini diuraikan secara singkat dan sistematis dalam empat bab. Penulis akan membahas secara umum dan khusus mengenai analisis akibat hukum terhadap sengketa akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (*studi putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl*)

¹² Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, Cet. 3, hlm. 167.

Bab Satu: Pendahuluan

Bab ini mencakup subjudul seperti permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, penjelasan istilah, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Dua: Tinjauan Pustaka

Pada bab ini, penulis akan memberikan tinjauan kepustakaan sebagai landasan teori mengenai analisis akibat hukum terhadap sengketa akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (*studi putusan No : 73/Pdt.G/2013/PN-Btl*). Subjudul yang akan dibahas antara lain tinjauan umum tentang PPAT dan tinjauan umum tentang akta jual beli.

Bab Tiga: Analisis Data dan Pembahasan

Pada bab ini, penulis akan membahas hasil penelitian terkait dengan analisis akibat hukum terhadap sengketa akta jual beli tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Analisis data serta paparan dan penjelasan dari hasil penelitian akan diuraikan secara mendetail.

Bab Empat: Penutup

Bab terakhir ini berisikan kesimpulan dan saran yang sesuai dengan permasalahan yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya