

202210110311276
Saniyyah Rahmasari Dewi
Prodi Ilmu Hukum

**PERTIMBANGAN HAKIM DAN KEABSAHAN AKTA JUAL BELI
TANAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BONDOWOSO NOMOR
10/PDT.G/2018/PN. BDW)**

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
kesarjanaan dalam bidang Hukum*

Oleh :

SANIYYAH RAHMASARI DEWI

NIM: 202210110311276



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2026

LEMBAR PENGESAHAN

**PERTIMBANGAN HAKIM DAN KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH
DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI BONDOWOSO NOMOR 10/PDT.G/2018/PN. BDW)**

Diajukan Oleh:

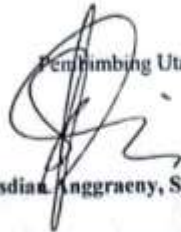
SANIYYAH RAHMASARI DEWI

202210110311276

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 22 Januari 2026

Pembimbing Utama,



Isdian Anggraeny, S.H., MKn

Pembimbing Pendamping,



Sofyan Arief, SH., M.Kn



Dekan

Prof. Dr. Tonggat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholifah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

SANIYYAH RAHMASARI DEWI

202210110311276

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 22 Januari 2026

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Isdian Anggraeny, S.H., MKn
Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn
Penguji I : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., MH
Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : SANIYYAH RAHMASARI DEWI

NIM : 202210110311276

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

**PERTIMBANGAN HAKIM DAN KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH
DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI BONDOWOSO NOMOR 10/PDT G/2018/PN. BDW)**

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 27 Januari 2026

Saniyyah Rahmasari Dewi

ABSTRAK

Nama : Saniyyah Rahmasari Dewi

NIM : 202210110311276

Judul : Pertimbangan Hakim Dan Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn. Bdw).

Pembimbing : 1. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn.

2. Sofyan Arief, SH., M.Kn.

Tanah sebagai sumber daya penting kerap menimbulkan sengketa hukum, khususnya terkait peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar dan masih berstatus Letter C. Sengketa semakin kompleks ketika peralihan tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) yang keabsahannya kemudian disangkal oleh pejabat yang disebut sebagai pembuat akta. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana pertimbangan hakim terkait penentuan kepemilikan objek tanah terhadap penyangkalan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Kepala Desa pada perkara No. 10/Pdt.G/2018/PN. BDW?, 2) Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2005 dasar peralihan hak atas tanah sengketa ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut?. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim mendasarkan pertimbangannya pada ketentuan pembuktian dalam pasal 1865 dan 1868 KUHPPerdata serta ketentuan peralihan hak atas tanah menurut PP Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. penyangkalan Kepala Desa selaku PPAT Sementara terhadap AJB No. 259/2005 menyebabkan akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian autentiknyanya. Selain itu, penjual terbukti bukan pemilik sah tanah sengketa, sehingga perjanjian jual beli tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPPerdata dan bertentangan dengan asas nemo plus juris yang akibatnya hak atas tanah tidak pernah terjadi secara sah. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa tidak sahnya Akta Jual Beli berdampak langsung pada penolakan klaim kepemilikan Tergugat, sehingga status kepemilikan tanah sengketa tetap berada pada pemilik semula dan ahli warisnya sebagai pihak yang sah menurut hukum.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Sengketa tanah, Letter C, PPAT Sementara, Kepemilikan tanah

ABSTRAC

Nama : Saniyyah Rahmasari Dewi

NIM : 202210110311276

Judul : Judicial Considerations and the Validity of Land Sale and Purchase Deeds in Land Ownership Disputes (Study of Bondowoso District Court Decision Number 10/Pdt.G/2018/Pn. Bdw).

Pembimbing : 1. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn.

2. Sofyan Arief, SH., M.Kn.

Land as an important resource often causes legal disputes, particularly those related to the transfer of rights to land that has not been registered and still has Letter C status. The dispute becomes even more complex when the transfer is based on a Deed of Sale and Purchase (AJB) whose validity is later disputed by the official who issued the deed. This study uses a normative juridical method with a legislative and case approach. The research questions in this study are: How did the judge consider the determination of land ownership in relation to the Village Head's denial of the Sale and Purchase Deed (AJB) in case No. 10/Pdt.G/2018/PN. BDW? 2) How valid is the Deed of Sale and Purchase (AJB) No. 259/2005, which is the basis for the transfer of rights to the disputed land, when viewed from the Civil Code and Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration? The results of this study show that the Panel of Judges based its considerations on the provisions of evidence in Articles 1865 and 1868 of the Civil Code and the provisions on the transfer of land rights according to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. The Village Head's denial as the Temporary PPAT (Notary Public) of AJB No. 259/2005 caused the deed to lose its authentic evidentiary power. In addition, the seller was proven not to be the legal owner of the disputed land, so that the sale and purchase agreement did not meet the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code and was contrary to the principle of nemo plus juris, with the result that the land rights were never legally established. The conclusion of this study confirms that the invalidity of the Deed of Sale and Purchase has a direct impact on the rejection of the Defendant's claim of ownership, so that the ownership status of the disputed land remains with the original owner and his heirs as the parties who are legally entitled to it.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Land dispute, Lettter C, Temporary PPAT, Land ownership*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, skripsi yang judul Pertimbangan Hakim Dan Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 10/Pdt.G/2018/Pn. Bdw) ini dapat diselesaikan dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana. Penyusunan skripsi ini merupakan perjalanan panjang yang penuh dengan tantangan dan pembelajaran berharga dalam menempuh pendidikan tinggi. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah membantu dan mendukung proses penyusunan skripsi ini:

1. Ayah dan Bunda yang selalu memberikan dukungan selama penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Pertama Skripsi yang telah dengan sabar membimbing, memberikan arahan, serta kritik konstruktif selama proses penelitian dan penulisan skripsi.
3. Bapak Sofyan Arief, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Kedua Skripsi yang telah memberikan masukan berharga dan dukungan akademik hingga skripsi ini selesai.
4. Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil Dekan III, Kaprodi, Wakaprodi, serta para dosen di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah membantu dalam memberikah arahan penyelesaian Tugas Akhir ini.
6. Kepada teman-teman seperjuangan saya, Isnaini, Faza, Putri Pingkan, lalu teman-teman Kuliah Jesica Radiana, Nadila Sifa, Via Amelia, Hanna Latuconsina, Tasya Laura, Nofitrianing, Astrid Widya yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan semangat selama proses penyusunan

tugas ini. Tanpa kebersamaan, diskusi, dan candaan kalian, tugas ini tentu terasa lebih berat.

7. Kepada Ibu Cindy Monique, S.H., M.H., selaku Instruktur Laboratorium Fakultas Hukum UMM sekaligus kakak yang penulis hormati. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebenar-benarnya. Terimakasih atas ilmu, arahan, dorongan, dan penyemangat yang diberikan. Bimbingan serta kehadiran tersebut menjadi bagian penting yang menguatkan penulis dalam perjalanan akademis ini.
8. Kepada seluruh anggota Tim Delegasi IMCC 2024, Syafruddin Prawiranegara, penulis menyampaikan banyak terimakasih atas perjalanan yang penuh warna, rintangan, dan makna. Terimakasih telah menjadi bagian dari pengalaman yang bukan hanya seru, tetapi juga perjuangan, kerja sama, dan pembelajaran yang berharga. Kebersamaan kita dalam menghadapi setiap proses kompetisi telah menjadi kenangan yang tidak terlupakan dan turut memperkaya cerita hidup penulis selama menempuh dunia perkuliahan.

Akhir kata, penulis berharap tugas ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan bagi pembaca. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas ini masih terdapat berbagai kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas segala kesalahan dan kekurangan yang penulis .

Malang, 13 Januari 2026

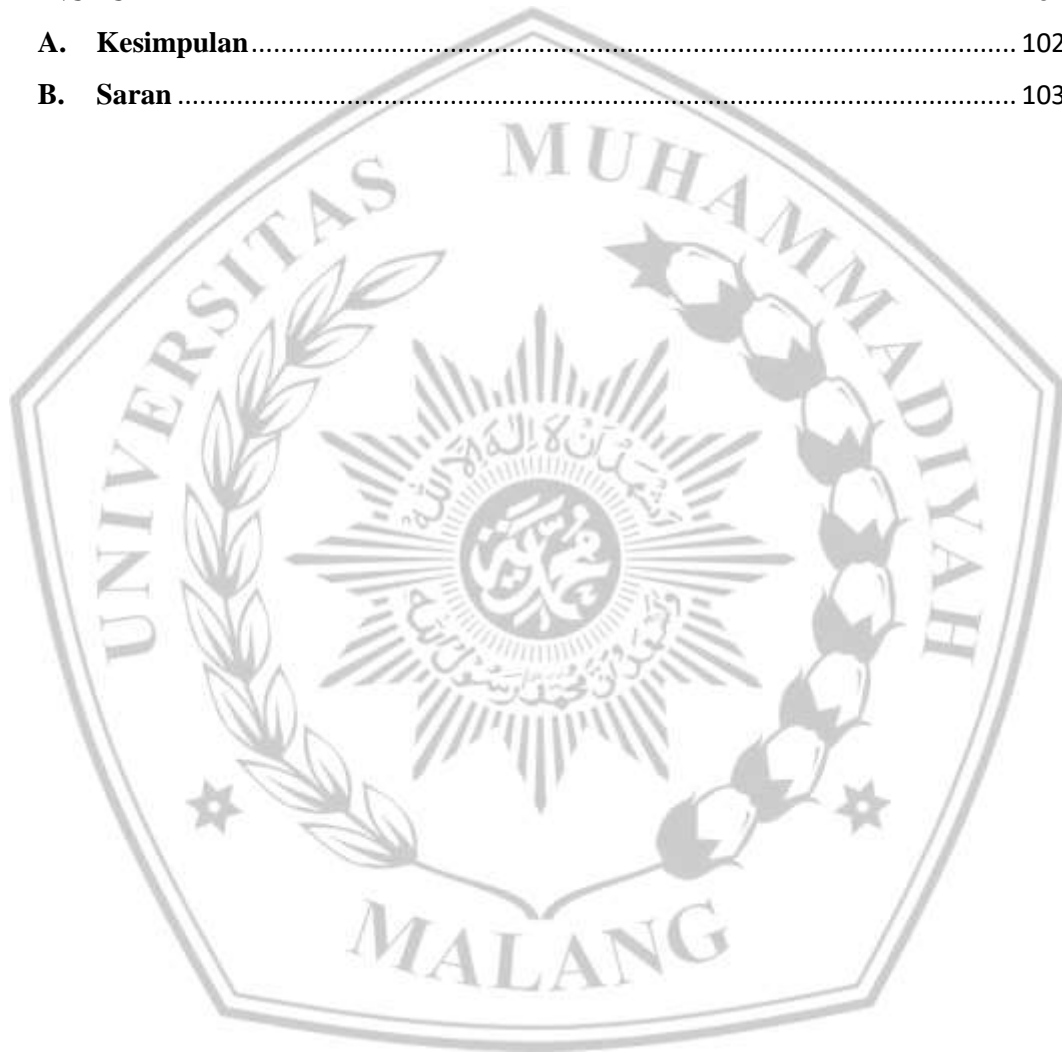


Saniyyah Rahmasari Dewi

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRAC	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR BAGAN	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR PUSTAKA	xiii
SERTIFIKAT PLAGIASI	xxii
BAB I	2
PENDAHULUAN	2
A. Latar Belakang Masalah	2
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Metode Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	10
BAB II	12
TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Kepemilikan Tanah pada hukum Indonesia	12
B. Akta Jual Beli sebagai Alat Bukti Peralihan Hak	15
C. Peran Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	17
D. Kewenangan Kepala Desa dalam Pembuatan Akta Jula Beli (AJB)	21
E. Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan	23
F. Keabsahan Akta Jual Beli Mengacu Kitab Undang-undang Perdata	27
G. Putusan Pengadilan Terkait Sengketa Tanah	31
BAB III	35
HASIL DAN PEMBAHASAN	35

A. Pertimbangan Hakim Terkait Penentuan Kepemilikan Objek Tanah Terhadap Penyangkalan Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Oleh Kepala Desa Pada Perkara No. 10/Pdt.G/2018/PN. BDW	35
B. Keabsahan Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2005 Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa Ditinjau Dari KUHPdata Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	60
BAB IV	102
PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran	103



DAFTAR BAGAN

Bagan 1 Ringkasan singkat duduk perkara, dasar hukum, fakta hukum, dan pertimbangan hakim Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.Bdw. 37



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN.....	106
Lampiran 1.1 Surat Tugas Pembimbing.....	106
Lampiran 1.2 Kartu Kendali	108



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustina, R. (2012). *Perbuatan melawan hukum*. Pascasarjana FH Universitas Indonesia.
- Al Rasyid, H. (2018). *Hukum administrasi negara*. RajaGrafindo Persada.
- Arief, S. (2020). *Hukum acara perdata Indonesia dalam teori dan praktik*. Prenada Media.
- Asikin, Z. (2012). *Pengantar tata hukum Indonesia*. Rajawali Press.
- Fuady, M. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (2018). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y. (2008). *Hukum acara perdata, tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2021). *Hukum perdata tentang perjanjian* (Ed. Revisi). Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2019). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Ibrahim, J. (2017). *Teori & metodologi penelitian hukum normatif*. Bayumedia Publishing.
- Kusuma, E. (2021). *Teori kepastian hukum dan keadilan substantif*. Deepublish.
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Prasetyo, D. F. (2021). *Hukum pertanahan dan rekayasa sosial*. Refika Aditama.
- Putra, L. S. (2021). *Hukum pertanahan dan perlindungan pemilik hak*. Prenadamedia Group.
- Salim, H. S. (2020). *Hukum agraria Indonesia: Edisi revisi*. Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana Prenada Media Group.
- Soekanto, S. (2018). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.

- Soeroso. (2011). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Subekti, R. (2008). *Hukum pembuktian*. Pradnya Paramita.
- Subekti, R. (2018). *Hukum perdata*. Intermasa.
- Sudikno, M. (2006). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.
- Sudikno, M. (2009). *Hukum perdata: Hukum benda*. Liberty.
- Sudikno, M. (2018). *Ilmu hukum*. Liberty.
- Wijaya, A. (2021). *Hukum jual beli tanah*. Kencana.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Alfarizi, M. S. (2023). Makna kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 20(1), 67–84.
- Aliyah, M., & Wahyuni, F. (2021). Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas adat yang belum bersertifikat (Studi di Desa Ambit Kecamatan Waled Kabupaten Cirebon). *ILREJ*, 165–183.
- Amelia, R. (2024). Itikad baik objektif dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 6(2), 141–159.
- Anindya, S. (2024). Hukum sebagai sarana pengendalian sosial dalam sengketa tanah. *Jurnal Sosiologi Hukum*, 5(2), 101–118.
- Firmansa, F. A., & I. A. (2020). Legal review of selling land of inheritance without approval of all heirs. *LEGALITY: Jurnal Ilmiah Hukum*, 107–120.
- Hakim, M. F. (2023). Due diligence pembeli dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 12(1), 85–102.
- Handayani, I. G. A. K. R. (2017). Keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan asas Nemo Plus Juris. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 24(3).
- Handayani, I. G. A. K. R. (2022). Penyangkalan akta autentik dan implikasinya dalam sengketa perdata. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 29(2).
- Handayani, L. (2022a). Asas nemo plus juris dan kepastian hukum dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 8(2).

- Handayani, L. (2022b). Asas nemo plus juris sebagai instrumen perlindungan hak dalam peralihan tanah. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(2), 133–148.
- Handayani, T. L. (2024). Pendaftaran tanah dan perlindungan pemegang hak yang sah. *Jurnal Hukum Agraria Nasional*, 7(2), 101–119.
- Harjono, A. O. (2019). Kekuatan pembuktian surat Letter C dalam pemeriksaan sengketa tanah di persidangan (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016). *Jurnal Universitas Sebelas Maret*, 41–46.
- Anggraeny, I., & N. P. (2020). Existence of institutions and officials in registration activities in the early independence in Indonesia. *ATLANTIS PRESS*, 1–7.
- Kurniawan, I. (2022). Konsep pembeli beritikad baik dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(3), 401–420.
- Kurniawan, R. (2022a). Akta PPAT sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 11(2), 261–276.
- Kurniawan, R. (2022b). Akta PPAT sebagai syarat mutlak pendaftaran peralihan hak atas tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 11(3), 393–409.
- Kurniawan, R. (2022c). Kedudukan akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 11(2), 245–260.
- Kurniawan, R. (2022d). Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dan pencegahan sengketa pertanahan. *Jurnal RechtsVinding*, 11(3), 410–426.
- Kurniawan, R. (2022e). Syarat formal pembuatan akta PPAT dan implikasinya. *Jurnal RechtsVinding*, 11(3), 377–392.
- Kurniawan, R., & Syahputra, M. (2023). Ketertiban umum dalam sengketa jual beli tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(1), 101–118.
- Lazuardi, P. Y. (2023). Pencegahan sengketa pertanahan melalui penegakan hukum. *Jurnal Agraria Indonesia*, 8(1), 45–62.
- Lestari, D. P. (2023a). Akibat hukum tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 4(1).
- Lestari, D. P. (2023b). Cacat kehendak dan cacat kewenangan dalam hukum perjanjian. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 3(2).
- Lestari, D. P. (2023c). Sebab yang halal dalam perjanjian perdata: Pendekatan hukum kontemporer. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 4(1), 22–38.

- Lestari, D. K. (2023). Ketidaccakapan fungsional sebagai cacat perjanjian. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 4(2).
- Lestari, S. M. (2022a). Objek perjanjian dalam jual beli tanah: Pendekatan hukum perdata dan agraria. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 52(3).
- Lestari, S. M. (2022b). Pendaftaran tanah dan kebenaran materiil dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(4), 911–928.
- Lestari, S. M. (2023a). Kepastian hukum dan keadilan substantif dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 323–340.
- Lestari, S. M. (2023b). Penguasaan fisik tanah tanpa alas hak yang sah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(1), 72–89.
- Lestari, S. M. (2023c). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang sah dalam sengketa tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(1), 90–108.
- Lestari, S. M. (2023d). Prinsip kehati-hatian dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(1), 44–60.
- Rahma, L., & T. R. (2023). Tinjauan tentang keabsahan surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan (Studi Putusan Nomor: 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl). *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 77–104.
- Maulana, H. (2022). Aspek formil dan materiil dalam jual beli tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(3), 623–641.
- Nugraha, F. A. (2022). Kesepakatan dan legitimasi penjual dalam perjanjian jual beli tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 11(1).
- Nugraha, R. S. (2022). Kewajiban due diligence dalam transaksi pertanahan. *Jurnal RechtsVinding*, 11(2), 289–306.
- Nugroho, A. S. (2020). Konsep kecakapan bertindak dalam hukum perjanjian perdata. *Jurnal Hukum Perdata Indonesia*, 6(2).
- Pramudya, R. H. (2021). Kecakapan fungsional dalam perjanjian perdata: Perkembangan doktrin dan praktik. *Jurnal RechtsVinding*, 10(3).
- Pramudya, R. H. (2022). Makna objek tertentu dalam perjanjian perdata dan implikasinya terhadap keabsahan perjanjian. *Jurnal RechtsVinding*, 11(2).
- Pranoto, D. (2023). Fungsi korektif putusan hakim dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Yudisial*, 16(3), 389–406.

- Prasetyo, T. (2019). Penyangkalan pembuatan akta jual beli oleh kepala desa dalam sengketa tanah. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 8(2), 145–160.
- Prasetyo, Y. (2023). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam perspektif yurisprudensi Mahkamah Agung. *Jurnal Yudisial*, 16(2), 211–229.
- Pratama, R. (2023). Kebenaran formil dan kebenaran materiil dalam hukum acara perdata. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2).
- Pratama, R. (2024). Legal certainty dalam putusan sengketa pertanahan sebagai upaya perlindungan hak subjektif. *Jurnal Ilmu Hukum Udayana*, 9(1).
- Putra, M. F. (2023). Keabsahan akta jual beli sebagai alas hak dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2).
- Putra, M. F., & Safitri, N. (2022). Kapasitas hukum penjual dalam perjanjian jual beli tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 52(2).
- Putri, A., & Santoso, B. (2023a). Pembuktian materil dalam sengketa tanah: Peran hakim dalam menemukan kebenaran hukum. *Journal of Indonesian Civil Justice*, 12(1).
- Putri, A., & Santoso, B. (2023b). Peran hakim dalam menilai alat bukti tertulis pada sengketa tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 12(1).
- Putri, A., & Santoso, B. (2024a). Akta jual beli dan causa yang tidak halal dalam sengketa pertanahan. *Journal of Indonesian Civil Justice*, 12(2).
- Putri, A., & Santoso, B. (2024b). Fungsi korektif PP No. 24 Tahun 1997 dalam sengketa pertanahan. *Journal of Indonesian Agrarian Law*, 4(2), 155–172.
- Putri, A., & Santoso, B. (2024c). Implikasi akta PPAT yang dipersengketakan terhadap kepastian hukum pertanahan. *Journal of Indonesian Agrarian Law*, 4(2), 137–154.
- Putri, A., & Santoso, B. (2024d). Keabsahan akta PPAT dalam sengketa pertanahan. *Journal of Indonesian Agrarian Law*, 4(2), 101–118.
- Putri, A., & Santoso, B. (2024e). Kebenaran materiil sebagai dasar penentuan kepemilikan tanah. *Journal of Indonesian Agrarian Law*, 4(2), 173–190.
- Putri, A., & Santoso, B. (2024f). Kedudukan ahli waris dalam sengketa kepemilikan tanah. *Journal of Indonesian Agrarian Law*, 4(1), 25–42.
- Putri, A., & Santoso, B. (2024g). Pemenuhan syarat formal dan materiil dalam pendaftaran tanah. *Journal of Indonesian Agrarian Law*, 4(2), 119–136.

- Putri, D. K. (2023). Batasan perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 10(1), 1–18.
- Putri, D. K., & Nugroho, A. (2023). Objek perjanjian yang cacat secara yuridis dalam sengketa perdata. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 4(2).
- Putri, D. K., & Nugroho, A. (2024). Penyangkalan pejabat pembuat akta dan keotentikan akta PPAT. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 5(1), 45–62.
- Rahman, F. (2022). Akta PPAT dan kebenaran materiil dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 11(2), 145–162.
- Pawestri, R., & I. A. (2024). Settlement of land plot location disputes through mediation (Case at Kediri Regency Land Office). *ILREJ*, 215–228.
- Ramadhan, A., & Putra, S. (2024). Peran hakim dalam menilai kesepakatan para pihak pada sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 13(1).
- Ramadhan, N. A. (2023a). Cacat administratif dalam pendaftaran tanah akibat alas hak yang tidak sah. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(2), 139–156.
- Ramadhan, N. A. (2023b). Implikasi perjanjian batal demi hukum terhadap pendaftaran tanah. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 10(2).
- Ramadhan, N. A. (2023c). Kebenaran materiil dalam pembuatan akta PPAT. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(1), 55–71.
- Ramadhan, N. A. (2023d). Keberlanjutan hak atas tanah dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(2), 175–192.
- Ramadhan, N. A. (2023e). Kepastian hukum objek jual beli tanah dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 10(1).
- Ramadhan, N. A. (2023f). Pendaftaran tanah dan perlindungan pemilik hak yang sah. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(1), 1–18.
- Ramadhan, N. A. (2023g). Peralihan hak atas tanah dan keabsahan alas hak. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(2), 157–174.
- Ramadhan, N. A. (2023h). Prinsip kebenaran materiil dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 5(2), 134–150.
- Ramadhan, N. A. (2023i). Syarat materiil peralihan hak atas tanah dalam praktik pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 6(2), 121–138.

- Rumadanu, F., & G. D. (2025). Kepastian hukum kedudukan akta jual beli (AJB) sebagai dasar gugatan. *Ranah Research*, 720–728.
- Siregar, R. (2020). Kewenangan kepala desa dalam pembuatan akta jual beli tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(3), 321–335.
- Syahrin, G. T. (2024). Tinjauan hukum keabsahan jual beli tanah dibawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah perspektif KUHPerdara (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 449/Pdt/2020/PT SMG). *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 65–75.
- Wibowo, A. P. (2022a). Fungsi akta PPAT dalam sistem pendaftaran tanah. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(1), 16–32.
- Wibowo, A. P. (2022b). Pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan kepastian hukum. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(1), 33–49.
- Wibowo, A. P. (2022c). Peralihan hak atas tanah dan prinsip kepastian hukum. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(2), 122–138.
- Wibowo, A. P. (2022d). Sifat deklaratif pendaftaran tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(2), 106–121.
- Wibowo, A. P. (2022e). Tujuan dan fungsi pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 9(1), 1–15.
- Wibowo, R. (2021). Makna kesepakatan dalam hukum perjanjian perdata Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Constituendum*, 6(2).
- Wibowo, R. (2023). Kekuatan pembuktian akta yang keotentikannya dipersengketakan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 305–322.
- Wibowo, R., & Nugroho, A. S. (2022). Batal demi hukum dan dapat dibatalkan dalam perjanjian perdata. *Jurnal RechtsVinding*, 11(3), 401–417.
- Wibowo, R., & Nugroho, A. S. (2024). Kedudukan ahli waris sebagai pemilik hak atas tanah. *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, 5(1), 63–79.
- Wijaya, D. (2022). Kekuatan pembuktian akta autentik dalam perkara perdata. *Jurnal Hukum & Peradilan*, 11(1).
- Yudhistira, M. (2021). Beban pembuktian dalam perkara perdata dan implikasinya terhadap kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 55(2).
- Yudhistira, M. (2024). Pertimbangan hakim dan perlindungan hak subjektif dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Ilmu Hukum Nusantara*, 6(1).

Website

Khairally, E. T. (2024, Oktober 3). *7 Jenis sertifikat tanah yang perlu diketahui, ini perbedaannya*. Detikproperti. <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7569486/7-jenis-sertifikat-tanah-yang-perlu-diketahui-ini-perbedaannya>

Oktavira, B. A. (2025, Mei 30). *4 Syarat sah perjanjian dan akibatnya jika tak terpenuhi*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>

Pagertoyo, T. (2022, Maret 14). *Kekuatan hukum Letter C-Desa sebagai alat bukti kepemilikan tanah*. Pagertoyo.desa.id. <http://pagertoyo.desa.id/kabardetail/TINMZEJoNSsza1pIZE51dGg3a2I2Zz09/kekuatan-hukum-letter-c-desa-sebagai-alat-bukti-kepemilikan-tanah.html>

Wahyuni, W. (2022, Desember 21). *Akta autentik dan akta di bawah tangan*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/berita/a/Akta-autentik-dan-Akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db/>

Perundang-undangan

Catatan: Dalam APA Style, materi hukum biasanya mengikuti format hukum negara setempat. Berikut adalah penyesuaian untuk penggunaan umum:

Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Staatsblad.

Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Indonesia. (1981). *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76.

Indonesia. (1984). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1984 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 5.

Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Indonesia. (2018). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 3.

Putusan Pengadilan & Skripsi

Mahkamah Agung. (2014). *Putusan Nomor 500 K/Pdt/2014*. Mahkamah Agung.

Pengadilan Negeri Bondowoso. (2018). *Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.BDW*.
Pengadilan Negeri Bondowoso.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. (2016). *Putusan Nomor 631/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL*.
Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Willy. (2018). *Tanggung jawab kepala desa sebagai PPAT sementara dalam penerbitan akta jual beli tanah* [Skripsi/Tesis, Universitas Sumatera Utara].



SERTIFIKAT PLAGIASI

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH
Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum



Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Saniyyah Rahmasari Dewi
Nim : 202210110311276

Dengan Judul Skripsi :

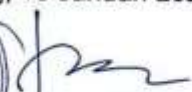
" Pertimbangan Hakim dan Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 10/Pdt.G/2018/PN. BDW)"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 13 Januari 2026




Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum