

# KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT

Putu Rismayuni Komala, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [rismayunikomala43@gmail.com](mailto:rismayunikomala43@gmail.com)  
Kadek Agus Sudiarawan, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [agus\\_sudiarawan@unud.ac.id](mailto:agus_sudiarawan@unud.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i06.p17>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan meneliti konsekuensi hukum dari kewenangan notaris dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang tidak bersertipikat, khususnya yang berhubungan dalam dugaan aktivitas melawan hukum. Tujuan utamanya ialah menemukan potensi ambiguitas dalam sistem hukum pertanahan dan memeriksa bagaimana undang-undang yang berlaku dan putusan pengadilan dalam kasus-kasus yang terkait selaras. Dengan menggunakan analisis berdasarkan undang-undang dan kasus, riset ini mengambil pendekatan hukum normatif. Survei literatur hukum relevan, putusan pengadilan, dan undang-undang serta peraturan digunakan untuk mengumpulkan data. Menurut temuan tersebut, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diizinkan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah tidak bersertipikat sesuai dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sepanjang semua persyaratan hukum terpenuhi. Namun, perbedaan hukum terjadi karena perbedaan dalam bagaimana undang-undang saat ini dan putusan pengadilan ditafsirkan. Karena perbedaan ini, notaris telah ditemukan melanggar hukum meskipun mereka mengikuti protokol yang benar. Untuk menjamin kejelasan hukum pada pengalihan hak atas tanah yang tidak bersertipikat, penelitian ini menyarankan harmonisasi regulasi serta peningkatan edukasi bagi pihak-pihak terkait.

**Kata Kunci:** *Kewenangan Notaris, Akta Peralihan Hak, Tanah Belum Bersertipikat, Perbuatan Melawan Hukum*

## ABSTRACT

This study aims to examine the legal consequences of notary authority in making deeds of transfer of rights to uncertified land, especially those related to alleged unlawful activities. The main objective is to find potential ambiguities in the land law system and examine how applicable laws and court decisions in related cases are aligned. Using analysis based on laws and cases, this research takes a normative legal approach. Surveys of relevant legal literature, court decisions, and laws and regulations are used to collect data. According to the findings, Notaries/Land Deed Officials (PPAT) are permitted to make deeds of transfer of rights to uncertified land in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997, as long as all legal requirements are met. However, legal discrepancies occur due to differences in how current laws and court decisions are interpreted. Because of these differences, notaries have been found to be in violation of the law even though they follow the correct protocol. To ensure legal clarity on the transfer of rights to uncertified land, this study suggests harmonization of regulations and increased education for related parties.

**Key Words:** *Notary Authority, Deed of Transfer of Rights, Uncertified Land, Unlawful Acts*

## 1. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Bukti kepemilikan kuat mampu ditemukan pada sertipikat hak atas tanah. Namun, hal tersebut tidak dianggap sebagai bukti mutlak, sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) Pasal 32 ayat (2) serta Pasal 38 ayat (2). Memiliki arti, meskipun sertipikat membuktikan kepemilikan seseorang, tidak menghalangi pihak yang merasa haknya dilanggar saat sertipikat diterbitkan untuk mengajukan gugatan. Pemilik tanah memiliki kewenangan untuk menjual atau menyewakan tanahnya setelah memperoleh sertipikat hak milik. Tetapi, dalam kenyataannya, terdapat sejumlah bidang tanah belum memiliki sertifikat dikarenakan masalah administrasi, sengketa kepemilikan, atau kendala teknis lainnya. Kondisi ini menimbulkan masalah hukum, terutama terkait dengan pengalihan hak atas tanah.

Dalam pembayaran jual beli tanah, hak milik berpindah penjual ke pembeli. Proses jual beli harus mematuhi aturan undang-undang yang berlaku supaya mampu menjamin keamanan serta lindungan hukum bagi mereka yang melakukan transaksi tanah.<sup>1</sup> Akta tanah harus dibuatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengalihkan hak kepemilikan tanah. Berdasarkan pedoman yang ditentukan pada berbagai peraturan perundang-undangan, notaris serta PPAT diizinkan dalam pembuatan akta sah.<sup>2</sup> Notaris dapat membuat akta otentik mengenai perjanjian atau perbuatan hukum lainnya diharuskan undang-undang atau diminta oleh para pihak untuk dituangkan dalam bentuk akta otentik, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris, yang kemudian dilakukan perubahan sesuai UUJN Perubahan disingkat UUJN-P

Sementara itu, Menteri Agraria dan Tata Ruang mengangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui Keputusan Menteri sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT diberi kewenangan khusus pembuatan akta tanah berdasarkan peraturan ini. Dengan membuat akta yang berfungsi sebagai pendokumentasian resmi transaksi pertanahan tertentu, tanggung jawab utama PPAT adalah untuk mendukung pendaftaran tanah.<sup>3</sup> PPAT dapat membuat akta jual beli, hibah, tukar-menukar, serta aktivitas hukum lain berhubungan dengan kepemilikan tanah dalam perubahan alih hak tanah.

Peralihan kepemilikan tanah yang terdaftar (memiliki sertipikat) lebih mengurangi risiko hukum daripada pengalihan kepemilikan atas tanah yang tidak bersertipikat, sehingga ini merupakan skenario yang ideal untuk pengalihan hak atas tanah. Sehingga sebelum mengalihkan hak apa pun, penting bagi orang untuk mendaftarkan kepemilikan tanahnya. Meskipun tanah yang dimaksud belum bersertipikat, banyak

---

<sup>1</sup> Juniarta, Anak Agung Bagus. "Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan* 06, No. 02 (2021): 341.

<sup>2</sup> Pratama, Fadhli Nur. "Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli." *Jurnal Unes Law Review* 7, No.1 (2024): 630.

<sup>3</sup> Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Lex Privatum* 2, No. 3 (2014): 51.

masalah yang terjadi dalam praktik karena surat pengalihan hak atas tanah digunakan untuk penjualan dan pengalihan tanah.

Notaris dan PPAT kerap kali berhadapan dengan tuntutan hukum dari berbagai pihak dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT dan notaris, seperti pembeli, penjual, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh akta yang dibuatnya. Putusan Nomor 265/Pdt.G/2022/PN Gin menjadi contohnya. Notaris dan PPAT kerap kali menghadapi akibat hukum atas perbuatan yang tidak dilakukannya, meskipun telah melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan hukum. Notaris kerap kali dituduh menggunakan akta yang dibuatnya untuk mempermudah peralihan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat. Notaris dapat menghadapi akibat hukum, termasuk tuduhan melaksanakan aktivitas perlawanan hukum terkait membuat akta jual beli tanah yang belum bersertipikat, apabila hakim memutuskan berdasarkan alat bukti yang diajukan di pengadilan. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, "Setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, mengharuskan pihak bertanggung jawab melakukan pergantian rugi tersebut." Hal ini menjadi dasar umum tuduhan tersebut. Ketidakpastian hukum dan ambiguitas norma hukum disebabkan oleh perbedaan antara keputusan pengadilan dalam aturan undang-undang yang ada. Tujuan penelitian ialah mengkaji kewenangan notaris ketika membuat akta pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat. "Ambiguitas norma" yang diakibatkan oleh perbedaan antara putusan pengadilan dengan aturan undang-undang yang berhubungan kewenangan notaris menjadi pokok bahasan utama penelitian.

Namun demikian, analisis perbandingan penelitian ini sesuai pada penelitian sebelumnya yang dilaksanakan Rohmatika Puspita Husadawati Pertiwi yang berjudul "Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Hak Atas Tanah yang Belum Disertifikasi."<sup>4</sup> Dengan penekanan pada kepastian hukum serta kedudukan hukum modifikasi hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat, makalah ini menyelidiki fungsi notaris dalam sertifikasi tanah. Di sisi lain, penelitian ini meneliti adanya ketidaklarasan mengenai kewenangan notaris dan PPAT pada pembuatan akta untuk pengalihan hak atas tanah yang tidak bersertipikat. Penelitian sebelumnya mencakup artikel jurnal oleh Christina Sri Murni berjudul "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat" yang mengeksplorasi prosedur pengalihan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan membahas pengalihan hak atas tanah merupakan hasil penjualan berdasarkan hukum adat<sup>5</sup>, yang dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian yang penulis akan kaji merupakan penelitian yang memiliki fokus pembahasan yang memiliki perbedaan dalam penelitian sebelumnya, yakni penelitian ini berfokus pada kewenangan Notaris/PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat serta dugaan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Sedangkan, penelitian sebelumnya hanya membahas peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat menurut hukum adat dan UUPA, bukan tanggung jawab Notaris/PPAT.

## 1.2 Rumusan Masalah

---

<sup>4</sup> Pertiwi, Rohmatika Puspita Husadawati. "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perubahan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat." *Tesis Universitas Islam Sultan Agung*. (2024).

<sup>5</sup> Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4, 2 (2018): 680-692.

Dari penjelasan latar belakang tersebut, adapun rumusan masalah yang penulis jabarkan yaitu:

1. Apakah Notaris/PPAT berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat?
2. Mengapa Notaris dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas akta jual beli yang dibuat atas tanah yang belum bersertipikat?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini memiliki tujuan dalam meneliti serta mengevaluasi wewenang notaris ketika membuat akta pengalihan kepemilikan tanah yang tidak bersertipikat, serta konsekuensi hukum yang ditimbulkannya, terutama terkait kegiatan ilegal. Studi ini juga mengkaji kesesuaian antara peraturan yang berlaku saat ini dengan keputusan pengadilan dalam kasus-kasus yang relevan.

## 2. Metode Penelitian

Untuk mengatasi ketidakpastian normatif antara aturan undang-undang yang digunakan kini dalam putusan pengadilan tentang wewenang notaris Ketika pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang tidak memiliki sertipikat, penelitian ini menerapkan metodologi penelitian hukum normatif. Pendekatan ini berfokus pada peninjauan norma hukum yang digunakan di masyarakat serta kajian kaidah hukum yang bersifat tekstual.<sup>6</sup> Analisis, interpretasi, dan validasi norma hukum berlaku saat ini merupakan tujuan utama penelitian. Tujuannya ialah menghasilkan argumen hukum mengevaluasi penerapan, interpretasi, dan kemungkinan terciptanya standar baru, yang lebih dari sekadar pemahaman terhadap sistem hukum yang berlaku. Penelitian ini menerapkan teknik berbasis kasus (*Case technique*) serta pendekatan undang-undang (*Statute Approach*). Teknik analisis hukum preskriptif, yang memerlukan pengembangan argumen berdasarkan temuan penelitian, digunakan untuk melakukan identifikasi bahan hukum.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Kewenangan Notaris/PPAT Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertipikat

Ketentuan UJUN-P, wajib dipatuhi oleh notaris dalam membuat akta sah. Akta notaris ialah akta yang dibuatkan di hadapan notaris. Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Pembuktian dalam aturan tentang pembuktian yang sah, mengatur tentang akta otentik. Akta yang dibuatkan berdasarkan format yang ditentukan perundangan, dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang akta itu dibuatkan, dianggap otentik, dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>7</sup>

Selanjutnya dijelaskan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mengubah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris. Menurut Pasal 15 menyatakan bahwa:

---

<sup>6</sup> Armia, Muhammad Siddiq. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Banda Aceh, Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022), 8.

<sup>7</sup> Arben, Ali. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris." *ANDREW Law Journal* 3, No. 1 (2024): 1.

“(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, Salinan, dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. (2) Selain kewenangan dalam ayat (1), Notaris juga memiliki wewenang: Memverifikasi tanggal dokumen pribadi dan mengotentikasi tanda tangan dengan memasukkannya ke dalam daftar khusus: a. Mencatat korespondensi pribadi secara resmi dengan memasukkannya ke dalam buku yang ditentukan, b. Membuat salinan dokumen rahasia asli, pastikan dokumen tersebut memiliki informasi yang sama dengan dokumen asli, c. Membandingkan fotokopi dengan dokumen asli untuk memastikan keakuratannya, d. Memberikan nasihat hukum terkait penyusunan akta. e. Menyusun akta tentang hak tanah, f. Menyusun akta lelang dan risalahnya. (3) Notaris mempunyai kewenangan tambahan sebagaimana dimaksud dalam aturan undang-undang yang ada selain kewenangan yang dimaksudkan pada ayat (1) dan ayat (2).”

Notaris diperbolehkan membuat akta pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P. Meskipun memiliki kewenangan hukum itu, dalam praktiknya notaris tidak diperbolehkan membuat segala macam akta pertanahan. Karena ada pejabat lain, seperti PPAT, yang secara khusus diperbolehkan menangani masalah akta tanah, maka keikutsertaannya dalam pembuatan akta tanah masih terbatas.<sup>8</sup>

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Pengaturan Jabatan PPAT, kemudian dilakukan perubahan aturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, menjadi landasan bagi pekerjaan serta kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT ialah pejabat berwenang dan bertugas pembuatan akta yang berhubungan dalam transaksi dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>9</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1), tugas pokok PPAT adalah melakukan aktivitas dalam mendaftarkan tanah pada pembuatan akta yang menjadi bukti perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah ataupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta-akta itu selanjutnya digunakan sebagai landasan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang diebakkan aktivitas hukum tersebut. Sementara, Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa "perbuatan hukum" yang dimaksud terdiri:

“a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Menyusun Akta Jual Beli ialah bukti yang dilakukannya dalam pembuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun merupakan salah satu tugas PPAT. Setelah terjadinya transaksi hukum, akta ini

---

<sup>8</sup> Doly, Decino. “Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah” *Jurnal Negara Hukum* 2, No. 2 (2011): 279.

<sup>9</sup> Kholidah dan Hasibuan, Putra Halomoan. *Notaris dan PPAT Di Indonesia* (Yogyakarta, Semesta Aksara, 2023), 15.

menjadi dasar pendaftaran tanah.<sup>10</sup> Akta Jual Beli (AJB) ialah termasuk dokumen hukum menyatakan sudah terjadiperalihan hak milik penjual kepembeli.<sup>11</sup> PPAT dapat membuat berbagai dokumen asli yang mencatat perubahan kepemilikan properti selama proses pengalihan hak atas tanah, seperti:

1. Akta Jual Beli - Dokumen resmi menjadi bukti pengalihan hak milik atas tanah atau rumah susun antara pembeli serta penjual
2. Akta Tukar Menukar - Dokumen hukum yang mendokumentasikan pengalihan hak atas tanah secara timbal balik antara dua pihak
3. Akta Hibah - Dokumen yang secara resmi mengalihkan hak atas tanah kepada penerima tanpa pemberi hibah harus membayar apa pun.
4. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng) - Dokumen yang mencatat penyertaan hak atas tanah sebagai modal dalam badan hukum
5. Akta Pembagian Hak Bersama - Dokumen yang digunakan untuk membagi hak milik atas rumah susun atau properti sebelumnya milik bersama.<sup>12</sup>

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 menjelaskan bahwa Notaris sebagai pejabat publik berwenang pula mengemban jabatan atau merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kekuasaan hukum ini memungkinkan notaris untuk melaksanakan tugas ekstra dalam mengesahkan perjanjian publik, khususnya yang berkaitan dengan real estate.<sup>13</sup> Pasal 1 Ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 yang mengubah PP Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan tugas notaris sebagai PPAT. Pasal tersebut menjelaskan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun."

Aturan undang-undang yang berlaku mengatur standar yang harus dipenuhi untuk menjadikan PPAT. Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 yang menggantikan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya memuat persyaratan yaitu:

"Syarat menjadi PPAT ialah: a) Warga Negara Indonesia; b) berumur minimal 22 (dua puluh dua) tahun; c) memiliki akhlak baik yang disebutkan dalam surat keterangan yang dibuatkan Instansi Kepolisian setempat; d) tidak pernah dijatuhi pidana penjara dalam putusan pengadilan yang sudah mendapat kekuatan hukum tetapi dikarenakan melaksanakan tindakan pidana dengan ancaman penjara 5 (lima) tahun ataupun lebih; e) sehat jasmani serta rohani; f) menjadi sarjana hukum serta lulusan jenjang strata dua kenotariatan ataupun

---

<sup>10</sup> Utama, Muhammad Rafiq. "Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Jurnal Hukum Tata Negara & Hukum Administrasi Negara* 3, No. 2 (2024): 73.

<sup>11</sup> Syamila, Najma. "Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/PDT.G/2018/PN.TJK)." *Jurnal Kewarganegaraan* 8, No. 1 (2024): 1018.

<sup>12</sup> Putra, I Wayan Eka Darma. "Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan." *Jurnal Rechtidee* 13, No 1 (2018): 51

<sup>13</sup> Kristanto, Yogi. "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, No.2 (2020): 197.

lulusan program pendidikan khusus PPAT yang dilaksanakan kementerian yang melaksanakan kepentingan pemerintah di bidang agraria/pertanahan;

Orang bergelar sarjana hukum dan memiliki surat keterangan notaris dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan Pasal 6 ayat 1 huruf f. Hal ini menunjukkan bahwa notaris yang telah diangkat sebagai PPAT mampu membuat akta otentik berhubungan aktivitas hukum yang menyangkut hak atas tanah ataupun hak milik satuan rumah susun. Selain itu, ruang lingkup kewenangan notaris mejadi PPAT dalam aturaan Pasal 4 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998:

- (1) PPAT diizinkan melakukan pembuatan dokumen berkaitan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang berada dalam wialayah kerja.
- (2) PPAT yang wilayah kerjanya terdiri sekurang-kurangnya salah satu bidang tanah ataupun satuan rumah susun bersangkutan dapat membuat akta hal akta tukar-menukar, akta penyeteroran modal kepada suatu perseroan, atau akta pembagian hak milik bersama atas hak atas tanah ataupun Hak Milik Satuan Rumah Susun yang tidak seluruhnya berada pada daerah kewenangan PPAT.

Berdasarkan penjelasan tersebut jika dihubungkan dengan pokok permasalahan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuatan akta pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat, sehingga diambil Kesimpulan baik PPAT maupun Notaris yang bertindak sebagai PPAT dapat membuat akta jual beli atas tanah yang tidak memiliki sertipikat. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang penerapan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah memberikan kewenangan sesuai dengan Pasal 76 dan Pasal 103.

Notaris/PPAT memastikan semua persyaratan telah dipenuhi pihak sebelum pembuatan akta jual beli atas tanah yang tidak bersertipikat. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan kegiatan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat ketentuan yang harus dipatuhi pada pengajuan kriteria tersebut. Secara khusus, Pasal 76 Ayat 2 menyatakan:

- (2) Bukti kepemilikan sebidang tanah dapat digunakan sebagai alat bukti lain ketika bukti kepemilikan, pada ayat (1) tidak cukup ataupun tidak tersedia. Untuk membuktikan bahwa orang tersebut adalah pemilik sah tanah tersebut, bukti tersebut harus didukung oleh surat pernyataan dari pihak yang berhubungan serta kurangnya dua (2) orang warga masyarakat yang tidak mempunyai hubungan darah dengan pihak yang bersangkutan, baik secara vertikal maupun horizontal.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 76 ayat 3 disebutkan sebagai berikut:

- (3) Apabila bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak tersedia, maka wajib dilengkapi dengan:
  - a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
    - 1). pemohon melakukan penguasaan dengan nyata tanah yang berhubungan 20 tahun ataupun lebih secara berurutan, ataupun sudah mendapat penguasaan itu dari pihak ataupun pihak lain yang sudah menguasai, dengan demikian waktu penguasaan pemohon serta pendahulu sebanyak 20 tahun ataupun lebih;
    - 2). penguasaan tanah sudah dilaksanakan itikad baik;

- 3). penguasaan tidak pernah diganggu gugat dikarenakan diakuinya serta dibenarkannya masyarakat hukum adat ataupun desa/kelurahan yang bersangkutan;
  - 4). tanah sekarang tidak pada sengketa;
  - 5). ketika pernyataan menjelaskan hal yang tidak sama dalam aslinya, penandatanganan sediaan diberikan tuntutan di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. Surat pernyataan kepala desa atau Lurah sekurangnya dua orang saksi yang mampu diamanahi yang diketahui kedudukannya sebagai pemimpin adat di wilayah tersebut / sebagai masyarakat tetap desa atau kecamatan tempat tanah tersebut berada. Sesuai dengan Lampiran 14, para saksi ini harus memverifikasi informasi yang diberikan pemohon dalam surat pernyataan dan tidak boleh memiliki hubungan keluarga vertikal atau horizontal tingkat kedua dengan pemohon.

Notaris atau PPAT dapat mengesahkan pengalihan hak atas tanah yang belum terdaftar dengan pembuatan akta pengalihan, sesuai dengan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Sesuai dengan petunjuk Pasal 103 ayat (3) aturan itu, maka untuk melakukan pengalihan hak atas tanah yang belum terdaftar diperlukan beberapa dokumen, yaitu:

“ Dokumen yang diperlukan dalam pengalihan hak atas tanah yang belum terdaftar ialah: a). surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak, b). surat permohonan pendaftaran pengalihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, c). surat kuasa tertulis dari penerima hak, dalam hal pihak yang mengajukan permohonan pendaftaran pengalihan hak bukan penerima, d). akta PPAT yang berkaitan dengan perbuatan hukum pengalihan hak, e). Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76; jika ada, bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, f). Bukti identitas penerima hak, g). Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, h). Izin pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2), i). Bukti pembayaran pajak penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, jika ada.”

Notaris atau PPAT dapat membuat Akta Pindahan Hak Milik atas Tanah yang Belum Bersertipikat sesuai dengan ketentuan pasal-pasal yang telah disebutkan sebelumnya, sepanjang semua syarat yang diperlukan untuk pindahan hak dalam proses jual beli telah terpenuhi. Menurut Pasal 76 dan 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, syarat-syarat itu haruslah sama dalam syarat-syarat yang tercantum dalam Peraturan Menteri tersebut. Pindahan hak dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT apabila semua syarat administratif telah terpenuhi. Namun, Notaris/PPAT tidak dapat melanjutkan proses pindahan hak apabila dari syarat tersebut tidak terpenuhi.

### **3.2 Notaris Dikatakan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Atas Akta Jual Beli yang Dibuat Atas Tanah yang Belum Bersertipikat**

Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum disebut sebagai *Onrechtmatige daad*.<sup>14</sup> "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian yang ditimbulkannya." Asas ini dijelaskan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap perbuatan yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.<sup>15</sup> Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, aktivitas perlawanan hukum haruslah sesuai unsur berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.  
Perbuatan ini dapat bersifat aktif (melaksanakan) ataupun pasif (tidak melaksanakan yang seharusnya dilakukan).
2. Perbuatan melawan hukum  
Perbuatan itu melanggar aturan hukum relevan, termasuk hukum tidak tertulis seperti nilai-nilai sosial tentang kesopanan, moralitas, dan kepatutan serta hukum formal seperti peraturan perundang-undangan.
3. Kesalahan pihak pelaku  
Pelaku perbuatan harus memiliki unsur kesalahan baik melalui kelalaian atau kesengajaan. Tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan didasarkan pada kesalahan ini.
4. Adanya kerugian bagi korban.  
Perbuatan tersebut harus menderita kerugian sebagai akibat dari perbuatan itu. Kerugian itu mungkin tidak bersifat material yang memengaruhi hal-hal seperti kehormatan, reputasi, atau harga diri atau material yang memengaruhi hal-hal seperti kerugian uang atau harta benda.
5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.  
Perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkannya harus saling berkaitan secara langsung. Ganti rugi tidak dapat didukung atau disetujui tanpa adanya hubungan sebab akibat ini.

Rosa Agustina seorang ahli hukum, khususnya di bidang Hukum Perdata dan Hukum Perikatan berpendapat bahwa agar suatu tindakan dapat dianggap melanggar hukum, ada empat syarat yang harus dipenuhi<sup>16</sup>:

1. Bertentang kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentang hak subjektif orang lain;
3. Bertentang kesusilaan;
4. Bertentang kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Mariam Darus Badruzaman seorang pakar hukum perdata dan hukum perikatan dengan kontribusi signifikan dalam pengembangan dan praktik hukum di Indonesia dan internasional berpendapat bahwa untuk memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan

---

<sup>14</sup> Sari, Indah. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, No. 1 (2020): 69.

<sup>15</sup> Halipah, Gisni. "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata" *Jurnal Serambi Hukum* 16, No.1 (2023): 140.

<sup>16</sup> Triana Mida. "Perlindungan Hukum Terhadap Dokter dalam Melaksanakan Tindakan Medis (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 120/Pdt.G/2019/PN.Ckr)." *Journal of Social Studies* 5, No. 2 (2024): 161.

Hukum terdapat unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang harus dipenuhi, antara lain<sup>17</sup>:

- a. Suatu perbuatan harus dilakukan, baik karena melakukan (*commission*) maupun karena tidak melakukan (*nomission*)
- b. Perbuatan tersebut harus melanggar hukum
- c. Suatu kerugian harus terjadi
- d. Harus ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkannya
- e. Harus ada unsur kesalahan.

Notaris yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat harus memastikan bahwa semua pihak memenuhi persyaratan pengalihan, terutama dalam hal jual beli. Berdasarkan Pasal 103 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, para pihak harus melampirkan dokumen pendukung.

“Untuk pengalihan hak atas tanah yang belum terdaftar, diperlukan dokumen dokumen dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: a). Permohonan tertulis yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah yang dialihkan, untuk mendaftarkan hak-hak tersebut, b). Permohonan tertulis yang ditandatangani oleh penerima hak atau wakilnya yang ditunjuk, untuk mendaftarkan pengalihan hak, c). Surat kuasa yang ditandatangani oleh penerima hak, dalam hal yang mengajukan permohonan pendaftaran pengalihan bukan penerima hak, d). Akta PPAT yang mencatat perbuatan hukum pengalihan hak, e). Bukti jati diri pihak yang mengalihkan hak, f). Bukti jati diri penerima hak, g). Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, h). izin pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2), i). Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, jika berlaku, j). Bukti pembayaran pajak penghasilan sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, jika berlaku.”

Notaris yang bertindak sebagai PPAT dapat memulai prosedur pengalihan dengan membuat akta jual beli setelah semua syarat pengalihan hak telah terpenuhi. Dokumen yang lengkap kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, Notaris sebagai PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum sepanjang telah mengikuti semua tahapan yang dipersyaratkan dalam proses jual beli tanah.

Menurut penulis, notaris yang melaksanakan kewajiban PPAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum ketika membuat akta pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperbolehkan praktik tersebut sesuai dengan Pasal 76 dan 103. Terkait dengan dokumen pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat, hakim dalam perkara ini mengambil sikap yang berbeda dan menetapkan bahwa notaris

---

<sup>17</sup> Eyato, Siska Yulia Chandra Eyato. “Tinjauan Implikasi Hukum Terhadap Penagih Hutang Melalui Media Sosial.” *Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora* 1, No. 3 (2024): 151-165.

telah melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan hakim menyatakan bahwa notaris telah memenuhi syarat dan unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

- I. Bersumber pada Undang-undang;
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku
  - b. Melanggar hak subjektif orang lain; atau
- II. Bersumber pada hukum tidak tertulis;
  - c. Melanggar kaidah tata susila atau
  - d. Bertentangan dengan nilai-nilai moral
  - e. Mengabaikan norma kesopanan, ketekunan, dan kehati-hatian yang seharusnya dijaga ketika berinteraksi dengan orang lain atau menangani harta benda orang lain (PATIHA).

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang bersifat kumulatif menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perilaku tersebut melanggar hukum
3. Pelaku bertanggung jawab.
4. Korban kehilangan sesuatu.
5. Aktivitas dan kerugian memiliki hubungan sebab akibat.

Penulis berpendapat bahwa pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum dalam hal ini adalah pemilik tanah atau penjual yang telah menyerahkan semua dokumen yang diperlukan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah melalui akta jual beli. Akan tetapi, karena Notaris dianggap telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum, maka Putusan Hakim menyatakan bahwa Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan ini diambil meskipun notaris yang bertindak sebagai PPAT berwenang untuk membantu pemindahan hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 76 dan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, kekuasaan kehakiman berfungsi secara otonom untuk menyelenggarakan peradilan dalam rangka menegakkan keadilan dan hukum.<sup>18</sup> Berdasarkan *Independency Judiciary* yakni prinsip independensi peradilan yang menjamin bahwa kekuasaan kehakiman berfungsi secara independen tanpa campur tangan pihak luar, hakim memiliki kewenangan diskresioner untuk mengambil keputusan berdasarkan interpretasi hukum yang dimilikinya.

Apabila ketentuan perundang-undangan dan putusan pengadilan berbeda, terutama karena adanya interpretasi yang berbeda berdasarkan kemandirian peradilan, maka dapat terjadi ambiguitas normatif dalam putusan hukum. Meskipun peraturan perundang-undangan saat ini memperbolehkan notaris untuk memfasilitasi pengalihan hak atas tanah, bahkan tanah yang belum bersertipikat, dalam menjalankan fungsinya sebagai PPAT, hakim dalam kasus yang sedang dipertimbangkan menemukan bahwa notaris tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Ketidaksesuaian ini menarik perhatian pada celah hukum yang memungkinkan terjadinya berbagai interpretasi hukum. Ambiguitas hukum dapat terjadi akibat ambiguitas norma tersebut, terutama bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Pemilik tanah, pembeli tanah, dan pejabat berwenang termasuk di antara pihak-pihak yang menjadi bingung ketika suatu putusan pengadilan bertentangan dengan persyaratan

---

<sup>18</sup> Koswara, Priadita. "Analisis Prinsip Independensi Hakim Konstitusi di Indonesia." *Jurnal Legal Perspective* 3, No. 1 (2023): 52.

administratif yang telah berlaku sejak lama. Dengan demikian, kepastian prosedur jual beli tanah menjadi terganggu dan ada kemungkinan gugatan hukum yang berlarut-larut.

Beberapa langkah konkret perlu dilakukan untuk menghentikan ambiguitas norma agar tidak terjadi lagi. Pertama, penting untuk menyelaraskan undang-undang dan putusan pengadilan dengan merevisinya atau membuat peraturan yang lebih jelas dan mudah dipahami. Kemungkinan terjadinya berbagai penafsiran dapat dikurangi dengan membuat ketentuan hukum yang lebih jelas. Kedua, untuk memberikan titik acuan yang seragam bagi para hakim dalam memutuskan hal-hal yang serupa di masa mendatang, Mahkamah Agung dapat menetapkan aturan atau yurisprudensi yang seragam. Ketiga, untuk mendorong pemahaman yang konsisten tentang aturan hukum yang berlaku memerlukan pendidikan dan pencerahan kepada para pemangku kepentingan terkait, seperti hakim, notaris, dan masyarakat umum. Terakhir, sangat penting untuk memperkuat sistem pengawasan atas penerapan peraturan. Untuk menjamin bahwa ketentuan hukum diterapkan secara konsisten, hal ini dapat dilakukan melalui organisasi pengawas internal dan eksternal. Dengan mengambil tindakan ini, ambiguitas normatif sistem hukum dapat dikurangi, yang pada akhirnya akan meningkatkan keadilan dan kejelasan hukum bagi semua pihak.

#### **4. Kesimpulan**

Berdasarkan Pasal 76 yang mengatur bahwa kepemilikan sebidang tanah dapat dibuktikan dengan permohonan yang disertai dengan dokumen pendukung, notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT) berwenang membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah untuk tanah yang belum bersertipikat. Selanjutnya, untuk memudahkan penerbitan akta pemindahan hak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, Pasal 103 mengatur dokumen yang harus diserahkan oleh pemohon untuk tanah yang belum terdaftar. Rincian ketentuan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Notaris atau PPAT tidak dapat dituduh melakukan perbuatan melawan hukum jika melakukan pemindahan hak atas tanah atau membuat akta jual beli untuk tanah yang belum bersertipikat dan mengikuti semua prosedur yang diperlukan, termasuk memenuhi semua persyaratan dokumen yang ditetapkan oleh kerangka hukum yang relevan. Pembaruan peraturan dan peningkatan pendidikan hukum bagi para pelaku terkait diperlukan untuk mengatasi ketidakpastian standar dalam situasi ini dan menjamin kejelasan hukum yang lebih baik.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Armia, Muhammad Siddiq. *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Banda Aceh, Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022), 8.
- Kholidah dan Hasibuan, Putra Halomoan. *Notaris dan PPAT Di Indonesia* (Yogyakarta, Semesta Aksara, 2023), 15.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak-hak Atas Tanah*, (Prenamedia Group, Jakarta, 2014), 1.

##### **Jurnal**

- Arben, Ali. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik Dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris." *ANDREW Law Journal* 3, No. 1 (2024): 1. <https://doi.org/10.61876/alj.v3i1.26>
- Cardova, Ikrar. "Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Mahkamah Syar'iah Banda Aceh Nomor 223/PDT.G/2017/Ms.Bna.)" *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 8, No. 2 (2020): 259. <http://dx.doi.org/10.29303/ius.v8i2.684>
- Doly, Decino. "Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah" *Jurnal Negara Hukum* 2, No. 2 (2011): 279. <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.217>
- Eyato, Siska Yulia Chandra Eyato. "Tinjauan Implikasi Hukum Terhadap Penagiha Hutang Melalui Media Sosial." *Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora* 1, No. 3 (2024): 151-165. <https://doi.org/10.62383/progres.v1i3.506>
- Halipah, Gisni. "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata" *Jurnal Serambi Hukum* 16, No.1 (2023): 140. <https://doi.org/10.59582/sh.v16i01.923>
- Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Lex Privatum* 2, No. 3 (2014): 51.
- Juniarta, Anak Agung Bagus. "Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan* 06, No. 02 (2021): 341. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10>
- Koswara, Priadita. "Analisis Prinsip Independensi Hakim Konstitusi di Indonesia." *Jurnal Legal Perspective* 3, No. 1 (2023): 52. <http://dx.doi.org/10.12928/adlp.v3i1.7902>
- Kristanto, Yogi. "Tanggung Jawab Dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan Dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, No.2 (2020): 197. <http://doi.org/10.22225/juinhum.v1i2.2465.197-202>
- Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4, 2 (2018): 680-692. <http://doi.org/10.5281/zenodo.1286114>
- Pratama, Fadhli Nur. "Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli." *Jurnal Unes Law Review* 7, No.1 (2024): 630. <https://doi.org/10.31933/unesrev>
- Putra, I Wayan Eka Darma. "Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan." *Jurnal Rechtidee* 13, No 1 (2018): 51 <https://doi.org/10.21107/ri.v13i1.2873.g2920>
- Sari, Indah. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, No. 1 (2020): 69. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>
- Susanto, Bronto. "Kepastian Hukum Sertipikat Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Ilmu Hukum* 10, No. 20 (2014): 77. <https://doi.org/10.30996/dih.v10i20.359>
- Syamila, Najma. "Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/PDT.G/2018/PN.TJK)." *Jurnal Kewarganegaraan* 8, No. 1 (2024): 1018. <https://doi.org/10.31316/jk.v8i1.6467>
- Triana Mida. "Perlindungan Hukum Terhadap Dokter dalam Melaksanakan Tindakan Medis (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor

120/Pdt.G/2019/PN.Ckr)." *Journal of Social Studies* 5, No. 2 (2024): 161.  
<http://dx.doi.org/10.37010/fcs.v5i2.1657>

Utama, Muhammad Rafiq. "Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Jurnal Hukum Tata Negara & Hukum Administrasi Negara* 3, No. 2 (2024): 73. <https://doi.org/10.61863/gr.v3i2.43>

### **Tesis**

Pertiwi, Rohmatika Puspita Husadawati. "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perubahan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat." *Tesis Universitas Islam Sultan Agung*. (2024).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Atas PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran.