

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA YANG
DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

SKRIPSI

OLEH:

ACHMAD AMALUDIN RIFKI SYAFRILLA

NIM. 210202110179



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA YANG
DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

SKRIPSI

OLEH:

ACHMAD AMALUDIN RIFKI SYAFRILLA

NIM. 210202110179



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul: **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)"** Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapatkan predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 05 November 2025

Penulis



Achmad Amaludin Rifki Syafrilla

NIM. 210202110179

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Achmad Amaludin Rifki Syafrilla, NIM. 210202110179, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diujikan oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Malang, 17 November 2025

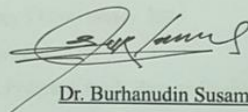
Ketua Program Studi

Dosen Pembimbing

Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, M. SI.
NIP. 198212252015031002



Dr. Burhanudin Susanto, S.HI., M.Hum.
NIP.19889090220150310004

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

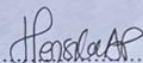
Dewan Penguji Skripsi saudara Achmad Amaludin Rifki Syafrilla NIM 210202110179 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA
YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT**

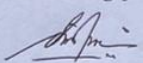
Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 5 Desember 2025.

Dengan Penguji:

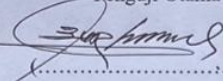
1. Hersila Astari Pitaloka, M.Pd.
NIP. 199208112023212050

(..........)
Ketua Penguji

2. Prof. Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002

(..........)
Penguji Utama

3. Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI, M.Hum
NIP. 197801302009121002

(..........)
Sekretaris Penguji

Malang, 5 Desember 2025

Dekan Fakultas Syariah





Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag.
NIP. 197108261998032002

BUKTI KONSULTASI

BUKTI KONSULTASI

Nama : Achmad Amaludin Rifki Syafrilla
NIM : 210202110179
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. Burhanudin Susanto, S.Hi, M.Hum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Dalam Proses
Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama Yang
Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

| No | Hari/Tanggal | Materi Konsultasi | paraf |
|-----|--------------------------|-----------------------------|---|
| 1. | Rabu, 05 Maret 2025 | Konsultasi Proposal Skripsi |  |
| 2. | Rabu, 12 Maret 2025 | Revisi Latar Belakang |  |
| 3. | Senin, 17 Maret 2025 | Revisi rumusan masalah |  |
| 4. | Selasa, 29 April 2025 | Revisi Kerangka teori |  |
| 5. | Jumat, 09 Mei 2025 | ACC Proposal Skripsi |  |
| 6. | Kamis, 18 September 2025 | Konsultasi Bab I-III |  |
| 7. | Senin, 29 September 2025 | Revisi Bab I-III |  |
| 8. | Selasa, 21 Oktober 2025 | Konsultasi Bab IV |  |
| 9. | Rabu, 05 November 2025 | Revisi naskah skripsi |  |
| 10. | Senin, 17 November 2025 | ACC naskah skripsi |  |

Malang, 17 November 2025

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Dwi Hidayatul Firdaus, M. SI.
NIP 198212252015031002

MOTTO

الْأُمُورُ بِمَقَاصِدِهَا وَالنَّجَاحُ لِمَنْ يَسْتَمِرُّ

Artinya: Segala sesuatu bergantung pada tujuan, dan keberhasilan milik mereka yang terus bertahan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahilahirabil'alamin, yang telah memberikan Rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: ” **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**” dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar’i. dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amien.

Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. Ilfi Nur Diana, M.Si., CAHRM., CRMP, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Hj. Umi Sumbulah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Kurniasih Bahagiati, M.H. Sebagai dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
5. Dr. Burhanudin Susanto, S.Hi, M.Hum. Sebagai dosen pembimbing skripsi penulis, yang telah sangat baik dan penuh kesabaran dalam memberikan arahan serta bimbingan untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu kepada kami semua dengan niat yang Ikhlas. Semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Kepada ibu saya Puji Utami, Dengan penuh kerendahan hati, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang tidak pernah terhitung sejak awal perjalanan hingga terselesaikannya skripsi ini. Setiap langkah yang saya tempuh tidak lepas dari kerja keras, dukungan moral, dan ketulusan mereka dalam membimbing, mendoakan, serta memberikan kekuatan ketika saya hampir menyerah. Tanpa cinta yang tidak pernah luntur dan pengorbanan yang sering tak terlihat namun selalu saya rasakan, saya tidak akan mampu mencapai titik ini. Semoga karya sederhana ini menjadi salah satu bentuk bakti saya, dan semoga Allah membalas setiap kebaikan

mereka dengan kesehatan, kebahagiaan, serta keberkahan yang tidak pernah putus.

8. Kepada ayah saya Sugianto Dengan penuh kerendahan hati, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang tidak pernah terhitung sejak awal perjalanan hingga terselesaikannya skripsi ini. Setiap langkah yang saya tempuh tidak lepas dari kerja keras, dukungan moral, dan ketulusan mereka dalam membimbing, mendoakan, serta memberikan kekuatan ketika saya hampir menyerah. Tanpa cinta yang tidak pernah luntur dan pengorbanan yang sering tak terlihat namun selalu saya rasakan, saya tidak akan mampu mencapai titik ini. Semoga karya sederhana ini menjadi salah satu bentuk bakti saya, dan semoga Allah membalas setiap kebaikan mereka dengan kesehatan, kebahagiaan, serta keberkahan yang tidak pernah putus.
9. Kepada teman-teman peneliti "healing sampe mampus" imem, rafi, dabu, pauji, sadino, ayar, adit, murpid, lia, tsabita, putri. Dengan tulus saya menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada sahabat-sahabat terbaik yang telah membersamai saya sepanjang empat tahun masa perkuliahan. Kebersamaan kita mulai dari belajar hingga larut malam, saling menguatkan di tengah tekanan tugas dan penelitian, berbagi tawa, keluh-kesah, serta berbagai perjalanan yang membentuk kedewasaan menjadi bagian paling berharga dalam proses saya menyelesaikan skripsi ini. Tanpa dukungan, dorongan, candaan, dan kehadiran kalian yang tidak

pernah sekalipun membuat saya merasa berjalan sendirian, mungkin saya tidak akan sampai pada titik ini. Terima kasih telah menjadi tempat pulang, teman diskusi, penyemangat, sekaligus keluarga yang selalu ada dalam suka maupun duka. Semoga kebaikan dan persahabatan kita terus terjaga hingga kapan pun.

10. Kepada sahabat sahabati "virendra" irham, ayik, akbar, hendro, yono, qolbi, rafi, pauji, siroj, nijam, habib, ichi, tata, riris, nabila, ocoy, teddy. Dengan penuh rasa syukur, saya menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada teman-teman organisasi yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan empat tahun perkuliahan saya. Kehadiran kalian tidak hanya memberikan dukungan moral, tetapi juga menjadi sumber semangat, tempat belajar, dan ruang tumbuh bersama yang sangat berarti. Kebersamaan dalam setiap kegiatan, diskusi, dan perjuangan organisasi telah membentuk karakter, kedewasaan, serta kemampuan saya dalam menghadapi tantangan akademik maupun kehidupan. Terima kasih atas canda, kerja sama, dan persaudaraan yang tidak pernah putus, yang turut menguatkan saya hingga akhirnya mampu menyelesaikan skripsi ini. Semoga kebaikan dan kebersamaan yang terjalin selama ini menjadi bagian berharga yang terus kita bawa dalam perjalanan ke depan.
11. Saya menyampaikan terima kasih yang tulus kepada organisasi alumni pondok saya Insani Komisariat Malang yang telah membersamai dan mendukung saya selama empat tahun masa perkuliahan. Berkat bimbingan, doa, dan semangat yang diberikan, saya mampu melalui

berbagai proses akademik hingga akhirnya menyelesaikan skripsi ini. Semoga seluruh keluarga besar organisasi alumni pondok selalu mendapat keberkahan dan kebaikan atas segala kontribusinya

12. Kepada seseorang yang bernama Nabila Putri Saya menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang telah memberikan dukungan moral, motivasi, dan pendampingan selama proses penyusunan skripsi ini. Melalui kesabaran, pengertian, serta dorongan yang terus diberikan, saya mampu menyelesaikan setiap tahapan penelitian dengan lebih tenang dan terarah. Kontribusi berupa doa, perhatian, serta penguatan di berbagai situasi menjadi bagian penting yang membantu saya tetap konsisten dalam menyelesaikan tugas akademik ini. Untuk itu, saya menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bentuk dukungan yang telah diberikan.

Malang, 17 November 2025

Penulis,

Achmad Amaludin Rifki Syafrilla

NIM. 210202110179

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak terhindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah.

Transliterasi Arab-Indonesia Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah berpedoman pada model Library of Congress (LC) Amerika Serikat sebagai berikut:

| Arab | Indonesia | Arab | Indonesia |
|------|-----------|------|-----------|
| ا | ʾ | ط | ṭ |
| ب | b | ظ | ẓ |
| ت | t | ع | ʿ |
| ث | th | غ | gh |
| ج | j | ف | f |
| ح | h | ق | q |
| خ | kh | ك | k |

| | | | |
|---|----|----|---|
| د | d | ل | l |
| ذ | dh | م | m |
| ر | r | ن | n |
| ز | Z | و | w |
| س | S | هـ | h |
| ش | sh | اء | ʿ |
| ص | ṣ | ي | y |
| ض | ḍ | | |

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coretan horisontal di atas huruf, seperti ā, ī dan ū (أ, ي, و).

Bunyi hidup dobel Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” seperti layyinah, lawwāmah. Kata yang berakhiran tā’ marbūṭah dan berfungsi sebagai sifat atau muḍāf ilayh ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai muḍāf ditransliterasikan dengan “at”.

DAFTAR ISI

| | |
|--|--------------|
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| BUKTI KONSULTASI..... | v |
| MOTTO | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI..... | xii |
| DAFTAR ISI | xiv |
| ABSTRAK | xvi |
| ABSTRACT..... | xvii |
| تجريدي | xviii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan Penelitian | 5 |
| D. Definisi Operasional..... | 5 |
| E. Manfaat Penelitian | 9 |
| F. Metode Penelitian..... | 10 |
| 1. Jenis Penelitian | 10 |
| 2. Pendekatan Penelitian..... | 11 |
| 3. Jenis Dan Sumber Penelitian..... | 11 |
| 4. Metode Pengumpulan Data | 13 |
| 5. Teknik Analisis Data | 13 |
| G. Penelitian Terdahulu..... | 14 |
| H. Sistematika Penelitian | 27 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 29 |
| A. Perlindungan Hukum | 29 |
| B. Pendaftaran Tanah | 33 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 40 |
| A. Perlindungan hukum yang diberikan kepada ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan AJB lama yang dibuat oleh PPAT (PPAT)..... | 40 |

| | |
|---|----|
| B. Kedudukan hukum AJB lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran tanah oleh ahli waris menurut ketentuan hukum pertanahan di Indonesia | 48 |
| BAB IV PENUTUP | 57 |
| A. Kesimpulan | 57 |
| B. Saran | 58 |
| DAFTAR PUSTAKA | 61 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | 65 |

ABSTRAK

Achmad Amaludin Rifki Syafrilla, 210202110179, 2025, **Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Dalam Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing Skripsi: Dr. Burhanudin Susanto, S.Hi, M.Hum.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Ahli Waris, Akta Jual Beli Lama, PPAT, Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah. Namun dalam praktik, ahli waris kerap mengalami hambatan ketika melakukan pendaftaran tanah yang didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama karena dokumen tersebut sering kali tidak memenuhi standar administratif yang berlaku saat ini. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi ahli waris yang secara substansial berhak atas tanah warisan.

Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan AJB lama, serta bagaimana kedudukan hukum AJB lama tersebut dalam sistem pendaftaran tanah menurut ketentuan pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta didukung studi kasus yang relevan. Analisis dilakukan melalui penelaahan terhadap regulasi pertanahan, kewenangan PPAT, serta prinsip-prinsip perlindungan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris diberikan melalui mekanisme preventif dan represif, termasuk verifikasi dokumen, keberatan administratif, serta upaya hukum melalui peradilan tata usaha negara. AJB lama tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi unsur formil dan materiil, dan dapat dijadikan dasar pendaftaran setelah melalui proses validasi oleh pejabat berwenang.

ABSTRACT

Achmad Amaludin Rifki Syafrilla, 210202110179, 2025, **Legal Protection for Heirs in the Land Registration Process Based on Old Sale and Purchase Deeds made by the Land Deed Making Officer (PPAT)**, Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Thesis Supervisor: Dr. Burhanudin Susanto, S.Hi, M.Hum.

Keywords: Legal Protection, Heirs, Old Sale and Purchase Deed, PPAT, Land Registration.

Land registration is an important instrument to realize certainty and legal protection of land rights. However, in practice, heirs often experience obstacles when registering land based on the old Sale and Purchase Deed (AJB) made by the Land Deed Making Officer (PPAT), especially because the document often does not meet the current administrative standards. This condition creates legal uncertainty for heirs who are substantially entitled to inherited land.

The main problem in this study is the form of legal protection that can be given to heirs in the land registration process based on the old AJB, as well as how the legal position of the old AJB in the land registration system according to the applicable land regulations in Indonesia.

This research uses normative juridical methods with a legislative and conceptual approach, and is supported by relevant case studies. The analysis was carried out through a review of land regulations, the authority of PPAT, and the principles of legal protection.

The results of the study show that legal protection for heirs is provided through preventive and repressive mechanisms, including document verification, administrative objections, and legal remedies through state administrative courts. The old AJB still has legal force as long as it meets the formal and material elements, and can be used as a basis for registration after going through a validation process by the authorized officials.

تجريدي

أحمد علم الدين رفقي سيفريلا، 210202110179، 2025، الحماية القانونية للورثة في عملية تسجيل الأراضي بناء على سندات البيع والشراء القديمة التي قام بها مسؤول صنع سندات الأراضي (PPAT)، أطروحة، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الحكومية الإسلامية مالانج. مشرفا على الرسالة: د. برهان الدين سوسامتو، س. حاء، م. هوم.

الكلمات المفتاحية: الحماية القانونية، الورثة، صك البيع والشراء القديم، PPAT، تسجيل الأراضي.

يعد تسجيل الأراضي أداة مهمة لتحقيق اليقين والحماية القانونية لحقوق الأراضي. ومع ذلك، في الممارسة العملية، غالبا ما يواجه الورثة عقبات عند تسجيل الأرض بناء على صك البيع والشراء القديم (AJB) الذي أبرمه مسؤول صكوك الأراضي (PPAT)، خاصة لأن الوثيقة غالبا لا تفي بالمعايير الإدارية الحالية. يخلق هذا الشرط حالة عدم يقين قانوني للورثة الذين يحق لهم إلى حد كبير الحصول على أرض موروثه.

المشكلة الرئيسية في هذه الدراسة هي نوع الحماية القانونية التي يمكن منحها للورثة في عملية تسجيل الأراضي بناء على الصندوق القديم للعقار، وكذلك كيف يتم تحديد الموقع القانوني للبنك القديم في نظام تسجيل الأراضي وفقا للوائح الأراضي المعمول بها في إندونيسيا.

يستخدم هذا البحث أساليب قانونية معيارية مع نهج تشريعي ومفاهيمي، ويدعمه دراسات حالة ذات صلة. تم إجراء التحليل من خلال مراجعة لوائح الأراضي، وسلطة PPAT، ومبادئ الحماية القانونية.

تظهر نتائج الدراسة أن الحماية القانونية للورثة تمنح من خلال آليات وقائية وقائية، بما في ذلك التحقق من الوثائق، والاعتراضات الإدارية، والسبل القانونية عبر المحاكم الإدارية الحكومية. لا يزال مجلس الطيران القديم يتمتع بالقوة القانونية طالما أنه يفي بالعناصر الرسمية والمادية، ويمكن استخدامه كأساس للتسجيل بعد المرور بعملية التحقق من قبل المسؤولين المخولين.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sistem pertanahan di Indonesia memiliki peran penting dalam kehidupan sosial-ekonomi masyarakat, terutama dalam hal pendaftaran dan kepemilikan tanah. Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen hukum yang menandai adanya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli.¹ Pendaftaran tanah menjadi langkah yang tak terpisahkan dalam memastikan keabsahan dan hak milik atas tanah, dan dalam hal ini, AJB menjadi dokumen utama.² Namun proses ini tidak selalu berjalan mulus, terutama ketika AJB yang digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah merupakan dokumen lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT).³ Hal ini menjadi lebih kompleks jika para pihak yang terlibat dalam transaksi (penjual dan pembeli) telah meninggal dunia, dan pihak yang berhak atas tanah adalah ahli waris.

Salah satu permasalahan yang muncul adalah penggunaan pensil untuk penomoran dan penanggalan pada AJB yang dibuat oleh PPAT

¹ Septian Nugraha, "Mengenal Apa Itu AJB: Fungsi, Syarat dan Cara Mengurusnya", Rumah 123, 31 oktober 2024, diakses 15 Desember 2024, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-72840-panduan-lengkap-mengurus-ajb-id.html#:~:text=Akta%20Jual%20Beli%20atau%20AJB,dan%20diterbitkan%20oleh%20sebaran%20orang>.

² Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 1 (2021): 177–181, <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>.

³ Tanah Atas, Peralihan Hak, and Atas Tanah, "Vol. 3 , No.4 April 2024" 3, no. 4 (2024): 1822–31.

di masa lalu. Praktik ini sering dianggap tidak sesuai dengan saat ini, yang menuntut penggunaan tinta sebagai standar dalam penulisan dokumen hukum. Meskipun demikian, pada masa itu, penggunaan pensil merupakan hal yang sah dan umum dilakukan, untuk mempermudah koreksi jika terjadi kesalahan administratif. Masalah timbul ketika AJB tersebut digunakan untuk pendaftaran tanah oleh ahli waris, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN)⁴ menolaknya dengan alasan bahwa dokumen tersebut dianggap tidak sah karena penggunaan pensil. Padahal, secara hukum, AJB yang telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁵ tetap sah meskipun ada perbedaan prosedural dalam pembuatan dokumen tersebut.

Permasalahan ini menciptakan kegelisahan akademik karena adanya ketidaksesuaian antara praktik administratif di masa lalu dengan ketentuan administratif yang berlaku sekarang. Padahal, dalam prinsip hukum perjanjian, sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang cakap, mengenai objek yang sah, dan dengan sebab yang tidak bertentangan dengan hukum, harusnya dianggap sah, meskipun ada perbedaan teknis administratif.⁶ Ketidakpastian mengenai penerimaan dokumen lama oleh BPN semakin memperburuk posisi

⁴ Hizkia Hutabarat, Erita Sitohang, and Tulus Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68, <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.

⁵ Pasal 1320 KUHP tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah.

⁶ Pasal 1320 KUHP tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah.

ahli waris, yang harus menghadapi kenyataan bahwa mereka tidak dapat memproses pendaftaran tanah warisan mereka karena permasalahan administratif yang tidak substansial. Hal ini dapat menghambat hak-hak ahli waris dalam memperoleh sertifikat tanah, yang seharusnya menjadi hak mereka berdasarkan peralihan hak yang sah melalui AJB.⁷

Dalam konteks ini, penting untuk memahami norma hukum yang relevan, yaitu asas kepastian hukum dan asas perlindungan hak-hak pribadi. Asas kepastian hukum mengharuskan bahwa setiap tindakan hukum, termasuk pendaftaran tanah, harus didasarkan pada aturan yang jelas dan dapat dipahami, tanpa adanya diskriminasi terhadap jenis dokumen yang digunakan sebagai dasar pendaftaran. Asas perlindungan hak-hak pribadi mengharuskan agar hak-hak warga negara, termasuk hak atas tanah, harus dilindungi oleh negara tanpa terkecuali, termasuk bagi ahli waris yang berusaha mewarisi hak atas tanah yang sah.⁸

Dengan adanya permasalahan tersebut, peneliti meninjau kembali pada penelitian sebelumnya yaitu penelitian oleh Yulies Tiena Masriani⁹ Penelitian ini membahas untuk mengetahui dan

⁷ Aden Lukmandan et al., “Implementasi Hak-Hak Ahli Waris Erstelling Terhadap Harta Warisan,” *Notarius* 12, no. 1 (2019): 174–86.

⁸ Maksun Rangkuti, “Hak Asasi Pribadi: Memahami dan Menghargai Hak-Hak Dasar Individu”, Fakultas Hukum UMSU, 7 November 2023, Diakses 15 Desember 2024, <https://fahum.umsu.ac.id/hak-asasi-pribadi-memahami-dan-menghargai-hak-hak-dasar-individu/>

⁹ Yulies Tiena Masriani, “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak”, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang: Jurnal USM Law

menganalisis bagaimana proses pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak dan apa kendala yang dihadapi dalam melakukan pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak terhadap pemanfaatan tanah yang dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Sedangkan penelitian ini akan fokus pada perlindungan hukum bagi ahli waris dalam pendaftaran tanah yang berbasis pada AJB lama yang dibuat oleh PPAT, dengan memperhatikan tantangan administratif yang dihadapi oleh BPN dalam menerima dokumen tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan bagi BPN dalam mengatasi masalah teknis ini dan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi ahli waris dalam proses pendaftaran tanah.

Maka dengan demikian dari latar belakang masalah diatas, peneliti tertarik melakukan penelitian lebih dalam mengenai:
”PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI LAMA YANG DIBUAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah berdasarkan latar belakang diatas:

1. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan AJB lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana kedudukan hukum AJB lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran tanah oleh ahli waris menurut ketentuan hukum pertanahan di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan sebelumnya, maka diharapkan penelitian ini dapat mencapai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan AJB yang dibuat oleh PPAT (PPAT)
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum AJB lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran tanah oleh ahli waris menurut ketentuan hukum pertanahan di Indonesia

D. Definisi Operasional

Definisi operasional terdiri dari beberapa istilah yang akan peneliti gunakan dalam penelitian ini, dan juga digunakan sebagai pedoman agar tidak terjadi kesalahpahaman atas istilah dalam penelitian ini, seperti:

1. Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.¹⁰ Dapat disimpulkan perlindungan hukum merupakan segala bentuk upaya yang dilakukan oleh aparat penegak hukum, pemerintah, atau lembaga berwenang lainnya untuk memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan rasa aman kepada individu atau kelompok masyarakat terhadap pelanggaran hak atau ancaman hukum yang dihadapi.

2. Ahli Waris

Dalam hukum waris, keberadaan ahli waris merupakan unsur penting yang tidak dapat dipisahkan dari proses pewarisan. Warisan pada dasarnya adalah pemindahan hak atas harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris yang berhak. Tanpa adanya ahli waris yang sah, proses distribusi atau peralihan harta peninggalan secara hukum tidak dapat dilakukan. Oleh karena itu, ahli waris menjadi subjek utama yang menentukan kelangsungan pewarisan karena merekalah penerima manfaat atas warisan tersebut. Pengakuan atas keberadaan dan status ahli waris juga menjadi syarat utama dalam penyelesaian hak-hak

¹⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 25.

waris, baik terkait benda bergerak, tidak bergerak, maupun hak atas tanah.¹¹

3. Akta Jual Beli Lama

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen resmi yang menyatakan bahwa telah terjadi suatu peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui mekanisme jual beli antara pihak penjual dan pembeli. Dokumen ini memiliki kekuatan hukum dan menjadi salah satu persyaratan utama dalam proses transaksi jual beli properti sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, bukti kepemilikan yang sah atas tanah dibuktikan melalui Sertifikat Hak Milik (SHM),¹² Di sisi lain, SHM diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga resmi negara yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah atau bangunan, proses pendaftaran ke BPN dan penerbitan SHM menjadi langkah yang tidak bisa diabaikan.¹³

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Secara umum, istilah PPAT merupakan singkatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu suatu profesi yang memiliki tanggung jawab

¹¹ Diana Zuhroh, "KONSEP AHLI WARIS DAN AHLI WARIS PENGGANTI: Studi Putusan Hakim Pengadilan Agama," *Al-Ahkam* 27, no. 1 (2017): 43, <https://doi.org/10.21580/ahkam.2017.27.1.1051>.

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹³ Bank Mega Syariah, "Apa Itu AJB? Ini Fungsi, Cara Pembuatan, dan Biayanya," 22 Juni 2024, diakses 17 april 2025, <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/ajb-akta-jual-beli>

husus dalam hal pembuatan akta-akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan/atau satuan rumah susun.¹⁴ Peran dan kewenangan PPAT secara formal diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah sebelumnya tentang pendaftaran tanah. Dalam regulasi tersebut dijelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta-akta otentik yang menjadi alat bukti dalam berbagai peristiwa hukum tertentu.

5. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus-menerus, sistematis, dan berkelanjutan. Kegiatan ini mencakup berbagai tahapan, mulai dari pengumpulan dan pengolahan data hingga pencatatan serta penyajian informasi mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun. Data yang dihimpun terdiri atas data fisik dan data yuridis yang disajikan dalam bentuk daftar dan peta. Selain itu, pendaftaran tanah juga mencakup kegiatan pemeliharaan data tersebut agar selalu akurat dan terkini. Salah satu hasil dari pendaftaran ini adalah penerbitan surat tanda bukti hak atas bidang

¹⁴ Iblam, "Pengertian PPAT dan Apa Perbedaannya dengan Notaris," *Iblam School Of Law*, 15 Desember 2023, diakses 04 mei 2025, <https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris/>

tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, termasuk pencatatan hak-hak tertentu yang melekat di atasnya.¹⁵

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian diatas, maka hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama hukum pertanahan.

2. Manfaat praktis

Memberikan rekomendasi bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam merumuskan kebijakan yang lebih akomodatif terhadap AJB lama, sehingga ahli waris tetap dapat mendaftarkan tanah warisan mereka tanpa terhambat oleh kendala administratif yang tidak substansial.

Membantu masyarakat, khususnya ahli waris, dalam memahami hak-hak mereka serta langkah hukum yang dapat ditempuh apabila menghadapi kendala dalam proses pendaftaran tanah yang didasarkan pada AJB lama yang dibuat oleh PPAT.

¹⁵ Pasal 1 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah pendekatan yang digunakan untuk menemukan, menghimpun, menganalisis, dan mengelola data yang dirancang guna memverifikasi keabsahan sebuah penelitian.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dapat diartikan sebagai suatu prosedur ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.¹⁶ Jenis penelitian ini dilakukan melalui telaah terhadap teori-teori, konsep-konsep, serta analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik penelitian, atau sering disebut sebagai pendekatan perundang-undangan. Penelitian yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang memandang hukum sebagai suatu sistem norma. Sistem norma yang dimaksud mencakup asas-asas, norma, kaidah yang termuat dalam peraturan perundang-undangan, perjanjian, serta doktrin atau pendapat para ahli hukum. Fokus utama dari penelitian normatif ini adalah melakukan identifikasi terhadap pengertian-pengertian maupun prinsip-prinsip dasar yang terdapat dalam hukum, sekaligus menelaah sistematika hukum itu sendiri.¹⁷

¹⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2012), 57

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016)

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan merupakan pola pemikiran yang secara ilmiah pada suatu penulisan atau penelitian. Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan *konseptual* (*conceptual approach*).

1) Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)

Metode pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang diteliti.¹⁸ Peraturan Perundang-Undangan yang digunakan yaitu UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan

2) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan ini digunakan agar peneliti dapat mempelajari pendapat-pendapat dan doktrin ilmu hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti..

3. Jenis Dan Sumber Penelitian

Sumber data dari penelitian normatif ini adalah menggunakan data penelitian sekunder. Data sekunder dalam penelitian normatif

terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier.¹⁹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.²⁰ Bahan-bahan hukum primer didalam penelitian ini terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-undang pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, jurnal ilmiah, skripsi, tesis.

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995), 14-15.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Krenada Media Group, 2011), 141.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, dapat berupa kamus, ensiklopedia, laporan hasil penelitian yang memiliki relevansi dengan objek permasalahan yang akan diteliti.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilaksanakan melalui metode studi kepustakaan (library research). Studi kepustakaan dimaksud mencakup penelusuran dan penghimpunan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, baik yang bersifat vertikal maupun horizontal. Bahan-bahan tersebut kemudian dianalisis melalui kegiatan membaca, pemetaan, serta penyusunan secara sistematis ke dalam suatu kerangka metodologis yang terstruktur.

Selain itu, bahan hukum sekunder juga dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan memanfaatkan sumber-sumber digital melalui pengunduhan dari internet. Peneliti melakukan telaah terhadap literatur berupa buku-buku, makalah, skripsi, tesis, serta jurnal ilmiah yang memiliki keterkaitan substansial dengan isu hukum yang menjadi fokus penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses atau langkah dalam mengolah data menjadi informasi agar karakteristik data tersebut dapat dipahami

serta berguna dalam mencari solusi atas permasalahan, terutama yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian ini, digunakan metode analisis kualitatif yang dilakukan dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan dan berbagai bahan pustaka, lalu disusun dalam bentuk deskriptif.

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah penelitian serupa yang telah dilaksanakan oleh peneliti lain sebelumnya. Penelitian terdahulu dicantumkan untuk menunjukkan persamaan antara penelitian saat ini dan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, penelitian terdahulu berfungsi sebagai perbandingan untuk menunjukkan unsur-unsur baru dalam penelitian ini. Penelitian-penelitian terdahulu yang permasalahannya masih cukup relevan dengan penelitian yang akan diteliti ini adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian Yulies Tina Masriani (2022), "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak" Universitas 17 Agustus 1945. Penelitian ini berfokus pada peran penting sertifikasi tanah dalam memastikan kepemilikan hukum dan meminimalkan perselisihan, memanfaatkan pendekatan normatif yuridis bersama analisis kualitatif untuk mengeksplorasi subjek secara komprehensif.²¹

²¹ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak", Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang: Jurnal USM Law

- b. Penelitian Untung Prasetya dan Widyarini Indriasti Wardani (2023), “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)” Penelitian ini memberikan analisis komprehensif tentang perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli hak atas tanah di Indonesia, tantangan yang mereka hadapi, dan pentingnya mematuhi proses pendaftaran hukum untuk memastikan hak kepemilikan diakui dan dilindungi. penelitian ini mengadopsi pendekatan penelitian normatif dengan spesifikasi analitik deskriptif, memanfaatkan data sekunder dan analisis kualitatif untuk mengeksplorasi perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah di Indonesia.²²
- c. Penelitian Cindy Annisa, Suriyaman dan Marwah (2021), “Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”. Pendekatan penelitian bersifat empiris, berfokus pada praktik hukum dunia nyata yang terkait dengan transaksi tanah, memanfaatkan studi kasus, pengamatan lapangan, dan wawancara pemangku kepentingan untuk mengumpulkan data dan menganalisis kepatuhan terhadap standar hukum. Penelitian ini menggaris bawahi kebutuhan kritis untuk

kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam transaksi tanah dan menyoroti potensi risiko yang terkait dengan ketidakpatuhan, sementara juga memberikan rekomendasi untuk meningkatkan praktik hukum di bidang ini.²³

- d. Penelitian Purna Noor Aditama, S.H. (2017), “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” Pendekatan penelitian ini menggabungkan analisis kualitatif, fokus pada tanggung jawab hukum tertentu, dan kerangka akuntabilitas untuk mengeksplorasi peran pejabat akta tanah dalam memberikan perlindungan hukum selama transaksi tanah. Pendekatan komprehensif ini memungkinkan pemahaman menyeluruh tentang dinamika hukum yang berperan dalam transaksi ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas PPAT dalam memenuhi tanggung jawab mereka sangat penting untuk memastikan perlindungan hukum dalam transaksi tanah, dan ini menyoroti perlunya kepatuhan terhadap standar hukum untuk mencegah perselisihan di masa depan.²⁴
- e. Penelitian Asri Agustiwi, S.H., M.H, dan Bintara Sura Priambada, S.Sos., M.H (2014), “Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT

²³ Perspektif Hukum et al., “Indonesian Journal of Criminal Law” 4, no. 1 (2022): 144–56.

²⁴ Purna Noor Aditama, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli,” *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 1 (2018), <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss1.art8>.

Immawati Uswatun Chasanah, S.H., M.Kn)”. Penelitian ini menggunakan pendekatan multifaset yang menggabungkan metode deskriptif, sosiologis, normatif, dan kualitatif untuk mengeksplorasi peran PPAT dalam pendaftaran tanah, memastikan pemahaman menyeluruh tentang kerangka hukum dan aplikasi praktis. Secara keseluruhan, penelitian ini menekankan pentingnya peran PPAT dan Notaris dalam memastikan proses pendaftaran tanah berjalan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁵

- f. Penelitian Andreas F. Wonte, Jemmy Sondakh, dan Harly Stanly Muaja (2022), “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. penelitian ini mengadopsi pendekatan Yuridis Normatif, dengan fokus pada aspek hukum peran PPAT dalam pembuatan akta tanah, yang sangat penting untuk memahami implikasi yang lebih luas dari pekerjaan mereka dalam sistem hukum. Hasil diskusi mengungkapkan bahwa PPAT memainkan peran beragam dalam pembuatan akta tanah, menekankan pentingnya kepatuhan hukum, potensi perselisihan, dan konteks historis kerangka peraturan mereka. Temuan ini berkontribusi pada pemahaman yang lebih dalam tentang

²⁵ Studi Kasus et al., “Asri Agustiwi Dan Bintara Sura Priambada. “Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kas” 8, no. 2 (2014): 1–14.

pentingnya PPAT di ranah hukum pertanahan.²⁶

- g. Penelitian Vidya Maharani (2020), “Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/ 2019 PN Pdg)” penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yuridis dengan tipologi penjelasan untuk mengeksplorasi validitas hukum perjanjian penjualan tanah, menekankan perlunya kepatuhan terhadap norma-norma hukum yang ditetapkan dan implikasi ketidakpatuhan. Hasil dari pembahasan penelitian ini mengungkapkan wawasan kritis tentang persyaratan hukum untuk perjanjian penjualan tanah, implikasi dari ketidakpatuhan, dan pentingnya melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat, terutama dalam kasus warisan.²⁷
- h. Penelitian Ayi Vevi Resvina (2024), “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu”. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Statut: Pendekatan ini berfokus pada analisis undang-undang dan peraturan yang ada yang mengatur peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuatan Akta Tanah

²⁶ Pemerintah Pusat Indonesia, “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Pemerintah Pusat Indonesia*, 2016.

²⁷ Vidya Maharani, “AKIBAT HUKUM KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PADANG NOMOR 59/Pdt.G/2019 PN Pdg)” 2 (2020): 276–98, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>.

(PPAT). Ini meneliti bagaimana kerangka hukum ini memandu tindakan PPA dalam memastikan keaslian dan validitas akta tanah. Pendekatan hukum sangat penting untuk memahami kewajiban hukum yang harus dipatuhi PPA ketika membuat akta otentik, terutama dalam konteks mencegah penipuan dan memastikan kepatuhan terhadap standar hukum. Dan yang kedua adalah Pendekatan Kasus: Metode ini melibatkan pemeriksaan kasus hukum tertentu untuk menggambarkan penerapan praktis hukum dan peraturan dalam skenario dunia nyata. Penelitian mereferensikan keputusan pengadilan tertentu (nomor 270/Pdt. G/2019/PN) untuk menyoroti bagaimana prinsip-prinsip hukum diterapkan dalam kasus-kasus di mana pihak mungkin tidak jujur tentang dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta. Studi kasus ini memberikan wawasan tentang tantangan yang dihadapi oleh PPA dan implikasi dari tindakan mereka dalam konteks perselisihan hukum. Secara keseluruhan, penelitian ini menyoroti tanggung jawab yang signifikan dari PPA dan implikasi hukum dari tindakan mereka, menganjurkan pendekatan yang cermat dan menyeluruh dalam pembuatan akta tanah.²⁸

- i. Penelitian Triyono (2019), “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Beli Tanah Dan Implikasi

²⁸ Ayi Vevi Resvina, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak Dan Keterangan Palsu,” *Jurnal Cahaya Mandalika*, 2020, 1858.

Hukumnya Bagi Masyarakat Umum”. Penelitian ini menggunakan Pendekatan ini secara kolektif memberikan kerangka kerja yang komprehensif untuk memahami tanggung jawab hukum PPAT dalam konteks transaksi tanah, memastikan bahwa studi ini menyeluruh dan menyeluruh. Hasil ini secara kolektif menggambarkan peran penting PPAT dalam lanskap hukum transaksi tanah dan konsekuensi potensial dari tindakan mereka bagi diri mereka sendiri dan publik.²⁹

- j. Penelitian Sarah Ardhani (2020), “Kedudukan dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Akta Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Yogyakarta”. pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kombinasi metode penelitian hukum yang sistematis, analisis kualitatif, dan fokus pada pemahaman implikasi hukum dari akta tanah di Yogyakarta. Pendekatan komprehensif ini memastikan bahwa penelitian membahas kompleksitas masalah hukum yang ada sambil memberikan wawasan berharga tentang perlindungan yang tersedia bagi masyarakat. hasil diskusi dalam penelitian ini mengungkapkan wawasan kritis tentang perlindungan hukum yang tersedia bagi masyarakat mengenai akta tanah, tantangan yang mereka hadapi, dan perlunya perbaikan dalam kerangka hukum untuk memastikan hak-

²⁹ Triyono, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum,” *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* Vol.17, no. No.2 (2019): pp.167-192.

hak mereka ditegakkan.³⁰

Tabel 1.1

| No. | Judul, Nama Peneliti, Tahun | Fokus Kajian | Metode Penelitian | Teori | Hasil |
|-----|---|--|--|--|--|
| 1. | Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, Yulies Tina Masriani, 2022 | Fokus kajian dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui dan menganalisis proses pensertifikatan tanah negara menjadi tanah hak serta kendala yang dihadapi dalam melakukan pensertifikatan tersebut terhadap pemanfaatan tanah. Penelitian ini juga menekankan pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti hak untuk menghindari permasalahan hukum di | Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif | Teori yang mendasari penelitian ini adalah teori hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan pendaftaran tanah, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah terkait pendaftaran tanah. | Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pensertifikatan tanah dan pembalikan nama tanah atas nama pemilik sertifikat adalah hal yang penting untuk dilakukan oleh masyarakat. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, serta meminimalisir risiko sengketa tanah di masa depan. Penelitian juga mengidentifikasi bahwa adanya pendaftaran tanah sebagai |

³⁰ Sarah Ardhani, Kedudukan dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Akta Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Yogyakarta, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2020.

| | | | | | |
|----|--|---|---|--|---|
| | | kemudian hari. | | | bukti hak merupakan langkah penting untuk memberikan kepastian kepada pihak-pihak terkait mengenai status kepemilikan tanah. |
| 2. | Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat), Untung Prasetya dan Widyarini Indriasti Wardani, 2023 | Penelitian ini terutama bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang tidak terdaftar di Indonesia. | Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, | Studi ini didasarkan pada sistem publikasi negatif pendaftaran hak tanah di Indonesia, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli melalui prinsip publisitas. | Analisis komprehensif ini menyoroti tantangan yang dihadapi oleh pembeli di pasar tanah di Indonesia dan menggarisbawahi pentingnya pendaftaran yang tepat untuk mengamankan hak hukum. |
| 3. | Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Cindy Annisa, Suriyaman dan Marwah, 2021 | Fokus utamanya adalah menganalisis apakah prosedur untuk membuat akta jual beli selaras dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Studi ini menyoroti perbedaan dalam proses, terutama | Studi ini menggunakan metode penelitian empiris, yang melibatkan pengamatan dan analisis praktik dunia nyata yang terkait dengan transaksi tanah. | Penelitian ini didasarkan pada teori realisme hukum, yang menekankan pemahaman hukum sebagaimana beroperasi dalam kenyataan, dengan fokus pada perilaku dan tindakan aktor hukum | Studi ini menyimpulkan bahwa pembeli dapat menerima perlindungan hukum jika mereka memenuhi kriteria itikad baik, yang melibatkan mengikuti prosedur hukum yang benar dan melakukan ketekunan |

| | | | | | |
|----|---|--|--|---|--|
| | | mengenai peran kepala kecamatan dan kepala desa (lurah) dalam transaksi ini. | | dalam masyarakat. | dalam transaksi mereka |
| 4. | Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, Purna Noor Aditama, S.H., 2017 | Studi bertajuk “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli” ini berfokus pada tanggung jawab pejabat akta tanah dalam memberikan perlindungan hukum selama pengalihan hak atas tanah melalui penjualan. | Metode penelitian khusus yang digunakan dalam penelitian ini tidak dirinci dalam konteks yang disediakan, tetapi tersirat bahwa pendekatan kualitatif dapat digunakan untuk menganalisis tanggung jawab dan tindakan pejabat yang terlibat | Fautes de Services: Teori ini merupakan pusat penelitian, menyatakan bahwa kerugian apa pun yang disebabkan oleh pihak ketiga karena tindakan pejabat adalah tanggung jawab mereka. Ini menekankan akuntabilitas, di mana pejabat harus menjawab atas kinerja dan tindakan mereka kepada mereka yang berhak mencari akuntabilitas tersebut | Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi langkah-langkah yang diambil oleh pejabat akta tanah untuk memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. |
| 5. | Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 | Penelitian ini berfokus pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam konteks pendaftaran | Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif untuk memberikan | Studi ini didasarkan pada teori sosiologis normatif, yang menekankan | penelitian ini memberikan gambaran komprehensif tentang peran PPA dalam pendaftaran |

| | | | | | |
|----|---|--|---|---|--|
| | Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT Immawati Uswatun Chasanah, S.H., M.Kn), Asri Agustiwi, S.H., M.H, dan Bintara Sura Priambada, S.Sos., M.H, 2014 | tanah sebagaimana diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana para pejabat ini memfasilitasi proses pendaftaran tanah dan implikasi dari peran mereka bagi pemilik tanah dan kerangka hukum seputar kepemilikan tanah. | data terperinci tentang peran dan fungsi PPA dalam pendaftaran tanah. | hubungan antara kerangka hukum dan praktik sosial. Ini berusaha untuk mengklarifikasi bagaimana undang-undang yang ada diterapkan dalam skenario dunia nyata, terutama proses pendaftaran tanah. | tanah, menggunakan campuran metode penelitian kualitatif untuk mengeksplorasi kompleksitas interaksi hukum dan sosial di bidang ini. |
| 6. | Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat | Penelitian ini berfokus pada peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta tanah, khususnya dalam konteks peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia. | Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif, yang merupakan metode penelitian hukum yang berfokus pada analisis hukum dan peraturan untuk memahami implikasi dan aplikasinya dalam | penelitian ini secara implisit bergantung pada teori hukum yang berkaitan dengan hak properti, pendaftaran tanah, dan peran pejabat publik dalam memastikan kepatuhan hukum dan keadilan dalam transaksi tanah. | penelitian ini menyoroti fungsi penting PPAT dalam proses pendaftaran tanah, menekankan peran gandanya dalam memfasilitasi transaksi hukum dan mempromosikan keadilan dalam kepemilikan tanah. |

| | | | | | |
|----|---|--|---|---|---|
| | Pembuat Akta Tanah, Andreas F. Wonte, Jemmy Sondakh, dan Harly Stanly Muaja, 2022 | | praktik. | | |
| 7. | Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/ 2019 PN Pdg), Vidya Maharani, 2020 | Penelitian ini terutama berfokus pada validitas akta penjualan tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) yang tidak mematuhi peraturan pendaftaran tanah. | Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yang khas dalam studi hukum | Studi ini didasarkan pada teori hukum yang berkaitan dengan hukum kontrak dan hukum properti, terutama berfokus pada prinsip-prinsip validitas dan penegakan dokumen hukum. | Studi ini menyimpulkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab untuk memberi tahu pihak-pihak yang terlibat jika akta tersebut tidak dapat digunakan untuk pendaftaran karena ketidakpatuhan terhadap standar hukum |
| 8. | Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak dan Keterangan Palsu, Ayi Vevi Resvina, 2024 | Fokus utama adalah pada prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan PPA ketika membuat akta otentik, terutama dalam kasus di mana mungkin ada informasi palsu mengenai identitas para pihak atau dokumen yang disajikan. | Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum dan pendekatan kasus, secara khusus menganalisis keputusan pengadilan (nomor 270/Pdt. G/2019/PN) untuk memahami kerangka hukum dan implikasi praktis dari prinsip | Studi ini didasarkan pada prinsip kehati-hatian, yang menekankan perlunya verifikasi yang cermat dan kepatuhan terhadap peraturan hukum oleh PPA untuk mencegah perselisihan hukum yang timbul dari informasi | Studi ini menyimpulkan bahwa PPA harus secara ketat memverifikasi identitas dan otoritas pihak-pihak yang terlibat, serta keaslian dokumen yang disajikan, untuk menegaskan integritas proses hukum dan mencegah pembuatan akta yang tidak valid. |

| | | | | | |
|-----|---|--|---|--|--|
| | | | kehati-hatian dalam tindakan PPA. | palsu. | |
| 9. | Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum, Triyono, 2019 | berfokus pada tanggung jawab pejabat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah, serta implikasi hukumnya bagi masyarakat umum | Studi ini menggunakan pendekatan konseptual dengan memeriksa hukum dan konsep hukum yang ada terkait dengan tanggung jawab PPAT dalam menciptakan akta otentik. | Fautes Personnelles : Teori ini menyatakan bahwa tanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh pihak ketiga dikaitkan dengan tindakan individu pejabat, menekankan akuntabilitas pribadi | Studi ini menyimpulkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab yang signifikan untuk memastikan bahwa perbuatan yang mereka buat adalah sehat secara hukum dan bebas dari cacat. Jika suatu akta ditemukan cacat karena kelalaian atau pelanggaran oleh PPAT, itu dapat dianggap tidak sah, yang mengarah pada konsekuensi hukum. |
| 10. | Kedudukan dan Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Akta Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kota Yogyakarta, Sarah Ardhani, 2020 | Studi ini berfokus pada posisi hukum dan perlindungan masyarakat terhadap akta yang dikeluarkan oleh pejabat akta tanah sementara di Yogyakarta. | Penelitian ini menggunakan pendekatan sistematis untuk penelitian hukum | penelitian ini didasarkan pada teori hukum, yang melibatkan pemahaman prinsip-prinsip dan kerangka kerja yang mengatur hukum pertanahan dan peran pejabat dalam mengeluarkan akta tanah. | hasil diskusi dalam penelitian ini mengungkapkan wawasan kritis tentang perlindungan hukum yang tersedia bagi masyarakat mengenai akta tanah, tantangan yang mereka hadapi, dan perlunya perbaikan dalam kerangka hukum |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | untuk memastikan hak-hak mereka ditegakkan |
|--|--|--|--|--|--|

H. Sistematika Penelitian

Dalam penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Dalam Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)”, penelitian ini akan dibagi menjadi empat sub bab, terdiri dari sub-sub yang saling terkait dan tak terpisahkan. Rincian penjelasannya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada penelitian ini diawali dengan pendahuluan yang meliputi latar belakang permasalahan, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, dan sumber data primer maupun sekunder, serta metode penumpulan data dan pengolahan data dalam penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang penelitian terdahulu dan kerangka teori. Penelitian terdahulu berisi tentang beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu yang memiliki beberapa perbedaan dan persamaan serta relevansi dengan penelitian yang dilakukan. Penelitian ini menjelaskan tentang pandangan hukum di Indonesia mengenai hak cipta karya oleh *artificial intelligence* dan pandangan hukum Islam mengenai kepemilikan karya.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan hasil yang ditemukan, serta pembahasan yang telah diuraikan mengenai status kepemilikan karya yang diciptakan oleh AI berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta dan hukum Islam. Tujuannya adalah untuk menjawab rumusan masalah yang ditentukan dalam penelitian.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dari penelitian ini, dimana mencakup kesimpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan. Kesimpulan ini berfungsi sebagai poin-poin titik untuk pijakan dan saran kedepannya, serta untuk penelitian yang akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sendiri terdiri dari dua kata, yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah “perlindungan” memiliki beberapa bentuk kata turunan, seperti lindung, melindungi, terlindung, lindungan, memperlindungi, pelindung, pelindungan, hingga kelindungan.³¹ Sementara itu, dalam konteks ilmu hukum, perlindungan dipahami sebagai hak yang dimiliki setiap orang untuk memperoleh rasa aman, baik secara fisik maupun psikis, dari ancaman, gangguan, teror, maupun tindakan kekerasan. Pemenuhan hak tersebut merupakan kewajiban yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum maupun aparat keamanan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah “hukum” dipahami sebagai aturan atau kebiasaan yang secara resmi memiliki kekuatan mengikat karena disahkan oleh pemerintah atau penguasa. Hukum dapat berupa undang-undang maupun peraturan lain yang berfungsi mengatur kehidupan bermasyarakat. Selain itu, hukum juga dipandang sebagai kaidah atau ketentuan yang berkaitan dengan

³¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses tanggal 2 september 2025, <https://kbbi.web.id/lindung>

peristiwa tertentu, termasuk keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan hakim dalam proses peradilan.³²

2. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya menjaga harkat dan martabat manusia, sekaligus memberikan pengakuan atas hak-hak asasi yang melekat pada setiap subjek hukum. Perlindungan ini didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang, serta berfungsi sebagai seperangkat aturan atau norma yang ditujukan untuk melindungi suatu kepentingan dari kemungkinan pelanggaran oleh pihak lain.³³ Berikut ini pengertian perlindungan hukum menurut beberapa tokoh ialah sebagai berikut:

1. Menurut Satjipto Rahardjo, Teori perlindungan hukum ini terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Dari konsep itu, Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi

³² Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses tanggal 2 september 2025, <https://kbbi.web.id/hukum>

³³ Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25

manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

2. Menurut Soerjono Soekanto, Perlindungan hukum menurut beliau pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya sebagai berikut:
 - a. Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
 - b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.
 - c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.
 - d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.
 - e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup

3. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Lebih lanjut, Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif.

Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa.

Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.³⁴

Dengan demikian, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai hak setiap individu untuk memperoleh rasa aman dan tenteram melalui jaminan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah, yang pada akhirnya bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum. Ada dua hal yang mengenai perlindungan hukum yaitu:

³⁴ Tim Hukumonline, "Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli," HUKUM ONLINE.COM, 30 September 2022, diakses 2 september 2025, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=1>

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan pemerintah bertujuan untuk melakukan pencegahan sebelum timbulnya suatu pelanggaran. Ketentuan ini tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berfungsi tidak hanya sebagai upaya pencegahan, tetapi juga sebagai pedoman dan batasan dalam pelaksanaan kewajiban.

2. Perlindungan represif

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan yang diberikan pada tahap akhir, yaitu melalui penerapan sanksi seperti denda, pidana penjara, maupun hukuman tambahan lainnya, yang dijatuhkan setelah terjadinya pelanggaran atau timbulnya suatu sengketa.

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Istilah pendaftaran berasal dari kata cadastre (dalam bahasa Belanda: kadaster), yaitu istilah teknis yang merujuk pada suatu catatan atau rekaman yang memuat informasi tentang luas, nilai, dan pemilik suatu bidang tanah. Kata cadastre sendiri berakar dari bahasa Latin *capitastrum*, yang berarti daftar atau register mengenai unit-unit tanah yang digunakan dalam sistem pajak Romawi (*capotatio terrens*). Dengan pengertian yang lebih tegas, cadastre dapat dipahami sebagai himpunan data yang mencatat bidang-bidang tanah, nilai tanah

tersebut, serta pemegang haknya, yang pada awalnya disusun untuk keperluan perpajakan.³⁵

Menurut peraturan pemerintah Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁶

2. Konsep Pendaftaran Tanah

Pada Tahun 1955, melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1955,³⁷ dibentuklah Kementerian Agraria yang kedudukannya setara dengan kementerian lainnya dan dipimpin oleh seorang Menteri Agraria. Adapun ruang lingkup tugas Kementerian Agraria tersebut meliputi:

- a. Mempersiapkan pembentukan perundang-undangan agraria nasional;

³⁵ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287–306.

³⁶ Pasal 1 ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 45–47.

- b. Melaksanakan dan mengawasi perundang-undangan agraria pada umumnya serta memberi pimpinan dan petunjuk tentang pelaksanaan itu pada khususnya.;
- c. Menjalankan usaha untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak tanah bagi rakyat.

Aktivitas pendaftaran tanah di Indonesia sebenarnya sudah berlangsung sejak masa penjajahan Belanda,³⁸ terutama untuk mengatur hak-hak barat. Pada periode awal setelah kemerdekaan, urusan pendaftaran tanah berada di bawah kewenangan Departemen Kehakiman dengan tujuan memperbaiki kedudukan serta memberikan kepastian terhadap hak atas tanah yang mencakup:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia;
- b. Pembukuan hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa sistem yang berlaku saat itu adalah sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Dalam sistem tersebut, Jawatan Pendaftaran Tanah hanya memiliki tugas dan kewenangan untuk membukukan hak-hak atas tanah serta mencatat akta peralihan atau pemindahan hak, tanpa menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat tanah. Pada masa itu, alat bukti

³⁸ Harun Al Rasyid, *Hukum Agraria Indonesia dan Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 10–12.

kepemilikan tanah masih berupa akta, seperti akta eigendom dan sejenisnya. Namun, setelah berlakunya UUPA pada 24 September 1960, sistem tersebut berubah menjadi sistem pendaftaran hak (*registration of title*), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA³⁹ yang menyatakan antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perbedaan kewenangan dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan sebelumnya secara tegas tercantum dalam ketentuan angka 2 b dan c, yang menyebutkan bahwa tugas pendaftaran tanah mencakup pendaftaran hak beserta peralihan dan pembebanannya, serta penerbitan surat-surat tanda bukti termasuk sertifikat tanah sebagai alat bukti yang sah dan kuat.

Dalam ketentuan angka 2 huruf c dijelaskan bahwa surat tanda bukti yang diterbitkan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, namun bukan yang terkuat atau bersifat mutlak. Hal ini menunjukkan bahwa

³⁹ Pasal 19 ayat 1 dan 2 undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif, artinya meskipun sertipikat tanah telah diterbitkan atas nama seseorang, jika ada pihak lain yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik yang lebih berhak melalui putusan pengadilan, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan dan dialihkan kepada pihak yang berhak.

Pasal 19 UUPA mengamanatkan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum.⁴⁰ Dalam penjelasan UUPA juga ditegaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah diprioritaskan terlebih dahulu di wilayah perkotaan, dan secara bertahap dikembangkan menjadi kadaster yang mencakup seluruh wilayah negara Indonesia, termasuk kawasan hutan maupun laut (*marine kadaster*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, demi kepastian hak serta jaminan kepastian hukum atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah di lapangan tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pengukuran dan pencatatan tanah, pendaftaran hak beserta peralihan haknya, serta penerbitan surat-surat tanda bukti hak. Seluruh rangkaian tersebut merupakan satu kesatuan kegiatan yang diatur oleh Undang-Undang, yaitu Pasal 19 UUPA.

⁴⁰ Pasal 19 ayat 1 undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

Kegiatan perpetaan dan pencatatan tanah, yang merupakan lanjutan dari proses pengukuran bidang tanah, sangat penting untuk mewujudkan kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan. Bidang tanah yang telah diukur beserta letak dan batas-batasnya kemudian dipetakan ke dalam peta pendaftaran, dan selanjutnya dicatat dalam daftar tanah.⁴¹ Bidang-bidang tanah tersebut disusun berdasarkan nomor urut atau Nomor Identitas Bidang (NIB), yang berfungsi sebagai identitas tunggal setiap bidang tanah. Dalam daftar tanah juga tercantum informasi mengenai pihak yang menguasai atau memiliki tanah, asal maupun status tanah seperti tanah adat, tanah negara, atau tanah yang telah memiliki hak tertentu, termasuk data mengenai P4T (Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah).

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan dari sistem pendaftaran akta menjadi sistem pendaftaran hak. Untuk melaksanakan hal tersebut, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah berlakunya UUPA, Departemen Agraria diwajibkan menerbitkan buku tanah. Buku tanah ini berfungsi sebagai tempat pencatatan hak atas tanah, peralihan dan pembebanan hak, serta lahir atau hapusnya hak

⁴¹ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

atas tanah, yang sebelumnya belum pernah dilakukan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Sebagai konsekuensi dari sistem pendaftaran hak menurut UUPA, di mana buku tanah menjadi tempat pencatatan hak yang dialihkan atau dibebani berdasarkan akta PPAT, maka akta yang dibuat oleh PPAT harus terjamin kebenarannya formalnya.⁴² Oleh karena itu, Departemen Agraria/BPN perlu menerbitkan blangko akta dengan kode dan nomor tertentu agar keaslian serta kebenaran formal akta tersebut dapat dikendalikan.

Dengan demikian, dalam sistem pendaftaran tanah pasca UUPA terdapat kepastian mengenai lembaga yang berwenang menyelenggarakannya. PPAT merupakan satu-satunya pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru, serta pengikatan tanah sebagai jaminan utang (*recording of deeds of conveyance*). Sementara itu, Badan Pertanahan Nasional menjadi satu-satunya instansi yang secara khusus berwenang melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan surat tanda bukti hak (*recording of title and continuous recording*).

⁴² Pasal ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum yang diberikan kepada ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan AJB lama yang dibuat oleh PPAT (PPAT)

Ahli waris memiliki legalitas hukum sebagai pihak yang berhak atas tanah peninggalan pewaris. Prinsip dasar yang melandasinya adalah *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya. Dalam konteks pewarisan, kepemilikan atas tanah secara otomatis beralih kepada ahli waris ketika pewaris meninggal dunia. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak karena warisan harus didaftarkan oleh ahli waris yang berhak. Lebih lanjut, Pasal 111 ayat (1) huruf b Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 mewajibkan agar pendaftaran peralihan hak disertai bukti berupa Surat Keterangan Waris atau akta waris yang sah.⁴³

Posisi ahli waris sebagai pemohon pendaftaran tanah juga mendapat penguatan dari berbagai kajian hukum agraria. Hak ahli waris untuk mendaftarkan tanah merupakan bagian dari hak konstitusional untuk

⁴³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah

memperoleh kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Oleh karena itu, secara yuridis, ahli waris berwenang menjadi subjek hukum dalam pendaftaran tanah atas nama pewaris selama dapat menunjukkan bukti sah mengenai status kewarisannya.⁴⁴

Dalam kaitannya dengan Akta Jual Beli (AJB) lama yang dibuat oleh PPAT Sementara (PPATS), keberadaan bukti waris menjadi elemen penting dalam proses pendaftaran. AJB lama berfungsi sebagai dasar yuridis peralihan hak antara penjual dan pewaris, sementara bukti waris menjadi dasar peralihan dari pewaris ke ahli waris. Kedua dokumen ini membentuk rangkaian pembuktian hukum yang menunjukkan kesinambungan peralihan hak atas tanah. Ketidaklengkapan salah satu dari dua dokumen tersebut dapat menyebabkan Kantor Pertanahan menolak proses pendaftaran karena dianggap tidak memenuhi syarat legalitas formal.⁴⁵

Sebelum PPAT definitif tersedia di seluruh Indonesia, kewenangan untuk membuat akta jual beli tanah sementara berada di tangan PPAT Sementara (PPATS), yang umumnya dijabat oleh camat atau kepala desa. Ketentuan ini berlandaskan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pemegang hak, serta diatur lebih lanjut dalam peraturan jabatan PPAT yang menetapkan penunjukan

⁴⁴ Muh. Yusuf and Syamsul Alam, "Analisis Hukum Hak Legitime Portie Dalam Sistem Hukum Waris Perdata Indonesia," *International Journal of Research in Science, Commerce, Arts, Management and Technology* 1, no. 1 (2023): 410–21, <https://doi.org/10.48175/ijarsct-13062>.

⁴⁵ Novita Putri Yunardi, Raffles Raffles, dan Taufik Yahya, "Akibat Hukum Dari Pembatalan Akta Jual Beli Tanah," *Wajah Hukum* 9, no. 1 (2025): 407, <https://doi.org/10.33087/wjh.v9i1.1802>.

PPAT bagi daerah yang belum memiliki PPAT tetap. Oleh karena itu, AJB lama yang dibuat oleh PPAT tetap memiliki kekuatan pembuktian sepanjang akta tersebut dibuat oleh pejabat yang sah dan memenuhi ketentuan formil pembuatan akta.⁴⁶

Keabsahan AJB lama perlu dilihat dalam konteks waktu dan mekanisme pembuatannya. Akta yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tidak otomatis menjadi tidak sah, karena pada masa itu masih berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1961 yang juga mengatur pendaftaran tanah serta kewenangan pejabat pembuat akta. AJB lama yang dibuat oleh PPAT sebelum berlakunya PP 24/1997 tetap dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah, sepanjang tidak mengandung cacat formil seperti ketiadaan tanda tangan pejabat, saksi, atau nomor registrasi.⁴⁷

Meski demikian, dalam praktiknya masih sering ditemukan kendala administratif yang menghambat penggunaan AJB lama. Beberapa di antaranya adalah hilangnya minuta akta, tidak tercatatnya akta di kantor kecamatan, atau ketiadaan arsip di Kantor Pertanahan. Situasi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi ahli waris ketika hendak

⁴⁶ Anak Agung Bagus Juniarta and Gde Made Swardhana, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah," *Acta Comitatus* 6, no. 02 (2021): 340, <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p10>.

⁴⁷ Anggie Phuty Resulita, Jangan Salah Paham! Ini Bedanya AJB dan Sertipikat Tanah, Kantor Pertanahan Kab. Pasaman Barat, 02 Juli 2025, diakses 05 november 2025, [https://kab.pasamanbarat.atrbpn.go.id/vidio%20kegiatan/-jangan-salah-paham-ini-bedanya-ajb-dan-sertipikat-tanah-#:~:text=%E2%80%8B%F0%9F%91%89%20AJB%20hanya%20bukti,BPN%20\(Badan%20Pertanahan%20Nasional\)](https://kab.pasamanbarat.atrbpn.go.id/vidio%20kegiatan/-jangan-salah-paham-ini-bedanya-ajb-dan-sertipikat-tanah-#:~:text=%E2%80%8B%F0%9F%91%89%20AJB%20hanya%20bukti,BPN%20(Badan%20Pertanahan%20Nasional))

mendaftarkan tanah warisan. Hambatan administratif tersebut merupakan penyebab utama keterlambatan bahkan penolakan pendaftaran tanah berbasis AJB lama, meskipun akta tersebut secara substansial tetap sah menurut hukum.⁴⁸

Perlindungan hukum terhadap ahli waris dapat diberikan melalui dua pendekatan, yakni preventif dan represif. Perlindungan preventif ditempuh melalui mekanisme administratif di Kantor Pertanahan, di mana ahli waris dapat meminta verifikasi keabsahan AJB lama serta mencocokkan data fisik tanah dengan arsip desa atau dokumen lama. Selain itu, kepala desa atau camat dapat mengeluarkan surat keterangan tambahan yang menegaskan bahwa AJB tersebut memang pernah dibuat di wilayahnya. Langkah ini selaras dengan asas publisitas dan asas kepastian hukum dalam hukum pertanahan yang bertujuan melindungi pihak beritikad baik. Perlindungan preventif menekankan pentingnya kejelasan dokumen dan prosedur sebagai bentuk pencegahan terjadinya sengketa.⁴⁹

Dalam konteks perlindungan hukum bagi ahli waris, pendekatan preventif dan represif sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon dapat diperkaya dengan perspektif ilmu hukum sosial dari Satjipto Rahardjo, yang menekankan bahwa hukum bukan hanya norma statis

⁴⁸ ENDANG SRI KAWURYAN, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah*, *Collegium Studiosum Journal*, vol. 6, 2023, <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1099>.

⁴⁹ B A B Ii, "Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum , Cetakan Ke-V, (Bandung: Citra Aditya Bakti , 2000) Ibid Hal 74 3 Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Di Indonesia* (Surabaya PT Bima Ilmu, 1987), 2000, 23–28.

tetapi juga alat untuk mengakomodasi dinamika sosial.⁵⁰ Pendekatan ini relevan dalam analisis AJB lama, di mana perlindungan preventif melalui verifikasi administratif di Kantor Pertanahan tidak hanya mencegah sengketa tetapi juga mempertimbangkan konteks sosial ahli waris di daerah pedesaan, yang sering kali menghadapi keterbatasan akses terhadap dokumen *modern*. Secara komparatif, sistem pertanahan di Malaysia yang juga mengakui dokumen lama melalui *Torrens system* yang fleksibel menunjukkan bahwa pengakuan historis terhadap akta seperti AJB dapat mengurangi beban administratif, berbeda dengan pendekatan lebih kaku di Thailand yang sering menolak dokumen pra-reformasi. Integrasi perspektif ini memperkuat argumen bahwa perlindungan hukum di Indonesia harus bersifat progresif, menggabungkan asas kepastian hukum dengan keadilan sosial, sehingga ahli waris tidak hanya dilindungi secara yuridis tetapi juga secara praktis dalam konteks masyarakat yang beragam.⁵¹

Sementara itu, perlindungan represif diberikan ketika hak ahli waris mengalami pelanggaran, seperti dalam hal penolakan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam kondisi tersebut, ahli waris dapat mengajukan keberatan administratif atau menggugat keputusan tersebut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Selain melalui jalur hukum, perlindungan juga diwujudkan melalui kebijakan pertanahan seperti Surat Edaran BPN yang tetap mengakui AJB lama

⁵⁰ Rahardjo, *Ilmu Hukum, Cetakan Ke-V*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, , 2000).

⁵¹ Inoto Saro, Simon Alex Pasaribu, and Diana Ria Winanti Napitupulu, "Granting of Dependent Rights: A Legal Comparison Between Indonesia and Malaysia," *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2025): 92, <https://doi.org/10.47268/tatohi.v5i2.2989>.

sebagai dokumen sah selama dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan fleksibilitas administratif dalam pengakuan AJB lama merupakan wujud nyata perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya bagi ahli waris di wilayah pedesaan yang sering kali menghadapi keterbatasan dokumen pertanahan.⁵²

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berbasis AJB lama erat kaitannya dengan penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum yang proporsional. Dalam teori Philipus M. Hadjon (1987), perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk: perlindungan preventif, yaitu upaya pencegahan sebelum terjadi pelanggaran hukum, dan perlindungan represif, yakni penyelesaian setelah terjadi pelanggaran. Dalam konteks pendaftaran tanah, kedua bentuk perlindungan ini berjalan beriringan melalui mekanisme administratif di Kantor Pertanahan dan peradilan tata usaha negara apabila terjadi penolakan hak.

Sementara itu, asas kepastian hukum merupakan elemen fundamental dalam penyelenggaraan hukum, termasuk hukum pertanahan. Kepastian hukum menuntut agar setiap tindakan pemerintah didasarkan pada peraturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Dalam kaitannya dengan AJB lama, asas ini diterapkan melalui pengakuan terhadap akta yang dibuat oleh pejabat berwenang pada masa berlakunya, sekalipun

⁵² KontraS, "Menemukan Hak Atas Tanah Pada Standar Hak-Hak Asasi Manusia Di Indonesia," 2015, 192.

belum memenuhi format PP 24 Tahun 1997. Oleh karena itu negara tetap memberikan ruang bagi dokumen pertanahan yang sah secara historis untuk diakui keberlakuannya, guna menghindari kerugian bagi pihak yang beritikad baik.⁵³

Ditegaskan pula bahwa efektivitas perlindungan hukum terhadap ahli waris bergantung pada pemenuhan syarat formal dan materiil dokumen AJB lama. Selama akta tersebut tidak mengandung cacat hukum dan proses verifikasi administratif dilakukan sesuai prosedur, maka hak ahli waris atas tanah dapat memperoleh legitimasi penuh. Hal ini juga menunjukkan bahwa sistem pertanahan Indonesia secara bertahap bergerak menuju prinsip “rekognisi hukum progresif”, di mana keabsahan dokumen lama tetap diakomodasi sepanjang tidak bertentangan dengan hukum positif. Maka, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pendaftaran tanah berdasarkan AJB lama tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme administratif, tetapi juga sebagai wujud konkret dari upaya negara menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi warga negara.⁵⁴

Implikasi dari perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pendaftaran tanah berbasis AJB lama melampaui aspek administratif, mencakup risiko sosial ekonomi seperti marginalisasi keluarga miskin

⁵³ Brighton, AJB Tanah Asli Pemahaman Mendalam Mengenai Alih Hak Atas Tanah, *Brighton*, 29 November 2023, diakses 05 November 2025, [AJB Tanah Asli, Pemahaman Mendalam Mengenai Alih Hak atas Tanah](#).

⁵⁴ Ridho Afreanedi, Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Pengadilan Agama Cilegon*, [Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria \(08/01\)](#).

yang tidak mampu mengakses layanan pertanahan modern. Jika tidak diatasi, hal ini dapat memperburuk ketimpangan akses terhadap kepastian hukum, terutama di wilayah pedesaan di mana AJB lama sering menjadi satu-satunya bukti kepemilikan.⁵⁵ Oleh karena itu, rekomendasi kebijakan yang diusulkan adalah implementasi digitalisasi arsip AJB lama melalui platform *blockchain* yang terintegrasi dengan sistem BPN, memungkinkan verifikasi *real time* tanpa bergantung pada dokumen fisik yang rentan hilang. Selain itu, perlu adanya program afirmasi bagi ahli waris di daerah terpencil, seperti subsidi biaya pendaftaran atau pelatihan hukum gratis, untuk memastikan perlindungan hukum tidak hanya preventif tetapi juga inklusif. Model ini tidak hanya mengurangi hambatan administratif tetapi juga mendorong inovasi teknologi dalam hukum pertanahan, sejalan dengan prinsip "rekognisi hukum progresif" yang telah diuraikan sebelumnya.⁵⁶

Intinya bahwa, meskipun hukum sudah mengakui keabsahan AJB yang dibuat oleh PPAT pada masa lalu, ahli waris tetap sering menghadapi kesulitan karena masalah administratif seperti arsip yang hilang, dokumen yang tidak lengkap, atau perbedaan penafsiran di kantor pertanahan. Secara hukum, ahli waris memang memiliki hak penuh untuk

⁵⁵ Rohan Mark Bennett et al., "Digital Transformation in Indonesian Land Administration: Further Developments and Directions," *Geospatial Science for Smart Land Management: An Asian Context*, January 1, 2023, 43–67, <https://doi.org/10.1201/9781003349518-7/DIGITAL-TRANSFORMATION-INDONESIAN-LAND-ADMINISTRATION-ROHAN-MARK-BENNETT-INDRA-ROHARATUA-HUTABARAT-EVA-MARIA-UNGER-CLAVA-PRATAMA-GINTING-HAICO-VAN-DER-VEGT-AULIA-LATIF>.

⁵⁶ Andi Tira, "View of PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA," accessed November 11, 2025, <https://journal.unibos.ac.id/clavia/article/view/1223/762>.

mendaftarkan tanah warisan, namun hak tersebut sering tidak berjalan efektif tanpa dukungan prosedur verifikasi yang jelas dan mudah diakses. Karena itu, saya mengusulkan agar BPN membuat standar verifikasi AJB lama yang seragam di seluruh daerah, mempercepat digitalisasi arsip pertanahan lama, menyediakan bantuan hukum atau subsidi pendaftaran bagi ahli waris yang kesulitan, serta meningkatkan kompetensi petugas agar lebih memahami nilai pembuktian dokumen lama. Dengan langkah-langkah tersebut, perlindungan hukum bagi ahli waris tidak hanya berhenti pada aturan, tetapi benar-benar dirasakan manfaatnya, terutama oleh masyarakat yang selama ini bergantung pada dokumen pertanahan tradisional.

B. Kedudukan hukum AJB lama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran tanah oleh ahli waris menurut ketentuan hukum pertanahan di Indonesia

Secara hukum, ahli waris bisa menerima hak atas tanah dari pewaris tanpa perlu ada tindakan hukum apa pun sebelumnya dari pewaris terkait tanah tersebut. Di Indonesia, sistem pewarisan yang umum dikenal masyarakat meliputi tiga jenis: hukum perdata barat berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum Islam yang merujuk pada Kompilasi Hukum Islam (KHI), dan hukum adat. Dalam sistem hukum barat, Pasal 830 KUH Perdata menyatakan bahwa "pewarisan timbul karena adanya kematian", sehingga ahli waris tidak bisa menuntut hak waris sebelum pewaris meninggal dunia. Sementara itu, Pasal 171 KHI

menjelaskan bahwa pewarisan bisa terjadi jika pewaris meninggal dunia yang dinyatakan oleh pengadilan agama memiliki ahli waris, dan meninggalkan harta warisan.⁵⁷

Pendaftaran tanah yang terjadi karena pewarisan diatur secara eksplisit dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 42 ayat (1) yang mengharuskan ahli waris menyerahkan dokumen berupa sertifikat tanah, akta kematian pewaris, serta bukti sah sebagai ahli waris seperti Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) atau Surat Penetapan Ahli Waris.⁵⁸ Ketentuan ini menegaskan bahwa proses balik nama atas dasar waris dilakukan melalui mekanisme pewarisan resmi, bukan melalui Akta Jual Beli (AJB), meskipun AJB lama masih dapat digunakan sebagai dokumen pelengkap untuk memperkuat riwayat hukum tanah. Secara hukum, AJB dikategorikan sebagai akta otentik yang sah apabila memenuhi unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang halal. Sedangkan AJB lama tetap memiliki kekuatan hukum selama memenuhi unsur formil dan materil, meskipun dibuat dengan format lama atau menggunakan tulisan tangan atau pensil. Namun, dalam sistem pendaftaran tanah modern, akta tersebut tetap harus melalui proses

⁵⁷ Muhammad Nur Udi Suryadi, Heru Susetyo, and Muhammad Nur Udi, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat Yang Sudah Beralih Kepada Ahli Waris Untuk Balik Nama Atau Menjual (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1092/PDT.G/2021/PN TNG)," accessed November 14, 2025, <https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.153>.

⁵⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah

validasi oleh pejabat yang berwenang agar dapat dijadikan dasar pembukuan hak baru.⁵⁹

Secara hukum, AJB dikategorikan sebagai akta otentik yang sah apabila memenuhi unsur perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan AJB lama tetap memiliki kekuatan hukum selama memenuhi unsur formil dan materiil, meskipun dibuat dengan format lama atau menggunakan tulisan tangan. Dari sudut pandang teori hukum, keabsahan AJB lama dapat dikaji melalui perspektif kepastian hukum dan keadilan substantif. Dalam praktiknya, AJB lama mencerminkan dilema antara penerapan norma formal hukum positif dengan realitas sosial yang berkembang di masyarakat. Hal ini menegaskan pentingnya interpretasi hukum yang tidak hanya tekstual, melainkan juga kontekstual, terutama ketika menyangkut perlindungan hak-hak ahli waris. Selain itu, keberlakuan AJB lama juga berkaitan dengan teori perlindungan hukum yang menekankan fungsi hukum sebagai instrumen keseimbangan sosial. Hukum pertanahan tidak boleh berhenti pada aspek administratif semata, tetapi juga harus mampu menjamin keadilan bagi warga yang memiliki keterbatasan akses terhadap informasi dan pelayanan hukum.⁶⁰

⁵⁹ Alinda Julietha Adnan and Teti Samosir, "Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Berupa Akta Jual Beli Sebagai Hak Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Dengan Jangka Waktu Kadaluarsa (Studi Kasus Pt. Sukses Makmur Indonesia)," *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia* 10, no. 5 (2025): 5415–27, <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v10i5.58759>.

⁶⁰ Henni Hutagalung dan Anas Maulana, "View of Reformasi Pengelolaan Tanah Dalam Sistem Hukum Agraria Di Indonesia: Tantangan Dan Solusi Untuk Mewujudkan Keadilan Sosial Dan Keberlanjutan," accessed November 14, 2025,

Kemajuan regulasi pertanahan Indonesia dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1961 hingga Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan transisi dari sistem pendaftaran yang lebih longgar di mana PPAT seperti camat memiliki kewenangan luas untuk membuat AJB tanpa format ketat menuju pendekatan yang lebih terstruktur dan berbasis validasi modern.⁶¹ Pada era 1961, AJB lama sering dibuat secara manual dengan tulisan tangan dan diakui sah selama memenuhi unsur perjanjian perdata, namun transisi ke PP 24/1997 memperkenalkan persyaratan formil yang lebih ketat, seperti registrasi resmi, yang kadang menimbulkan konflik dengan dokumen lama. Perbandingan dengan reformasi pertanahan di negara berkembang seperti Filipina yang melalui *Comprehensive Agrarian Reform Program (CARP)* mengakui dokumen pra-reformasi dengan mekanisme retroaktif menunjukkan bahwa Indonesia perlu lebih fleksibel dalam "pengakuan hukum progresif" untuk menghindari ketidaksinambungan hukum yang merugikan ahli waris. Analisis ini menggarisbawahi bahwa keabsahan AJB lama bukanlah masalah tetap, melainkan produk atau dampak dari perkembangan regulasi yang harus disesuaikan dengan konteks historis untuk menjaga kontinuitas hak atas tanah.⁶²

<https://multi.risetakademik.com/index.php/jim/article/view/49/48>.

⁶¹ Ni Nyoman Triana et al., "Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat," *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat* 1, no. 1 (2023): 13–19, <https://gudangjurnal.com/index.php/gjpm/article/view/11/27>.

⁶² Yahya Zakaria, "Pembelajaran Reforma Agraria Dari Filipina," accessed November 11, 2025, https://www.academia.edu/43106019/Pembelajaran_Reforma_Agraria_dari_Filipina.

Lebih jauh daripada itu, keabsahan suatu AJB sangat ditentukan oleh kewenangan pejabat pembuatnya. Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) PP 24/1997, pejabat pemerintah seperti Camat atau Kepala Desa dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani pembuatan akta di wilayah yang belum memiliki PPAT tetap.⁶³

Dalam praktik peradilan, beberapa putusan pengadilan menunjukkan bahwa AJB lama yang dibuat oleh PPAT masih diakui sah sepanjang memenuhi unsur formil dan substansi perdata. Namun, dalam beberapa kasus, Badan Pertanahan Nasional menolak proses pendaftaran karena kekurangan administratif seperti minuta akta yang hilang atau tanda tangan pejabat yang tidak lengkap. Kasus-kasus tersebut dapat memperlihatkan bahwa persoalan AJB lama bukan semata-mata masalah legalitas formal, melainkan juga menyangkut konsistensi penerapan kebijakan pertanahan. Hal ini mengindikasikan perlunya kejelasan panduan teknis dari BPN agar tidak terjadi disparitas penafsiran di tingkat daerah.⁶⁴

Oleh sebab itu, AJB lama yang dibuat oleh PPAT tetap diakui sah sepanjang pejabat tersebut telah dilantik dan mengucapkan sumpah jabatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebaliknya, jika akta dibuat oleh pejabat yang belum sah secara administratif atau menggunakan

⁶³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah

⁶⁴ Renti Rifqianda, "Problematisasi Kepastian Hukum Pada Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Indragiri Hilir" (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2024), <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/50303/21921076.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

format yang tidak sesuai, maka akta tersebut berpotensi ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) walaupun secara substansi telah memenuhi syarat hukum perdata.⁶⁵ Beberapa penelitian juga menunjukkan bahwa hambatan administratif seperti hilangnya minuta akta, tidak adanya tanda tangan pejabat, atau ketidaksesuaian format dokumen sering menjadi kendala utama dalam proses pendaftaran tanah menggunakan AJB lama.

Dalam praktik peradilan, beberapa putusan pengadilan menunjukkan bahwa AJB lama yang dibuat oleh PPAT masih diakui sah sepanjang memenuhi unsur formil dan substansi perdata. Namun, dalam beberapa kasus, Badan Pertanahan Nasional menolak proses pendaftaran karena kekurangan administratif seperti minuta akta yang hilang atau tanda tangan pejabat yang tidak lengkap. Kasus-kasus tersebut memperlihatkan bahwa persoalan AJB lama bukan semata-mata masalah legalitas formal, melainkan juga menyangkut konsistensi penerapan kebijakan pertanahan. Hal ini mengindikasikan perlunya kejelasan panduan teknis dari BPN agar tidak terjadi disparitas penafsiran di tingkat daerah.⁶⁶

Dalam konteks perlindungan hukum bagi ahli waris, hambatan administratif tersebut perlu diantisipasi melalui kebijakan yang adaptif dan berorientasi pada keadilan. diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).

⁶⁶ Lifvia Lailatul Mahmudah, "Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Perspektif hukum Islam"(Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2023), [21203012001 BAB-I IV-atau-V DAFTAR-PUSTAKA.pdf](#)

ahli waris merupakan bagian penting dari upaya menjamin kepastian hukum, sehingga dokumen lama yang masih sah secara materiil sebaiknya tetap diakui dengan melalui proses verifikasi tambahan oleh pejabat pertanahan.

Secara sosial, tidak diakuinya AJB lama dapat menimbulkan ketidakpastian bagi keluarga pewaris, terutama di daerah pedesaan yang masih mengandalkan dokumen tradisional. Akibatnya, banyak tanah warisan menjadi sengketa karena tidak dapat dibalik nama meskipun secara substansi kepemilikannya tidak bermasalah. Dari sisi ekonomi, hambatan administratif tersebut dapat mengurangi nilai ekonomi tanah warisan, karena tanah yang belum bersertifikat sulit dijadikan agunan atau objek transaksi. Oleh karena itu, pengakuan yang proporsional terhadap AJB lama perlu ditempatkan dalam kerangka kebijakan yang berpihak pada masyarakat kecil.⁶⁷

Maka dari itu, AJB lama yang dibuat oleh PPAT dapat dianggap sebagai bukti perjanjian perdata yang sah, namun penggunaannya dalam pendaftaran tanah oleh ahli waris tetap mensyaratkan verifikasi serta penyesuaian terhadap ketentuan pertanahan yang berlaku saat ini. Pendekatan semacam ini mencerminkan keseimbangan antara pengakuan terhadap bukti hukum historis dan penerapan asas kepastian hukum dalam

⁶⁷ Sri Endang and Nim Kawuryan, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH BERITIKAD BAIK DISERTASI," 2013.

sistem pertanahan nasional, sekaligus memastikan bahwa hak-hak ahli waris tetap terlindungi secara efektif.⁶⁸

Implikasi dari kedudukan AJB lama dalam pendaftaran tanah oleh ahli waris mencakup risiko litigasi tinggi akibat cacat formil, seperti hilangnya minuta akta, yang dapat memicu sengketa tanah dan mengganggu stabilitas sosial di komunitas pedesaan. Jika tidak diatasi, hal ini akan memperlebar kesenjangan antara ahli waris yang memiliki akses ke layanan hukum dengan yang tidak, sehingga melanggar asas keadilan dalam hukum pertanahan.⁶⁹

Sebagai solusi, diusulkan revisi PP No. 24 Tahun 1997 untuk menyertakan pasal atau peraturan yang bersifat fleksibilitas administratif, seperti pengakuan AJB lama melalui verifikasi digital tanpa syarat registrasi ulang penuh. Selain itu, pengembangan mekanisme mediasi non litigasi di Kantor Pertanahan dapat mengurangi beban pengadilan, sementara pendidikan hukum bagi ahli waris melalui program komunitas akan meningkatkan kesadaran tentang hak mereka. Pendekatan ini tidak hanya memperkuat kedudukan AJB lama tetapi juga mendorong sistem pertanahan yang lebih adaptif dan berorientasi pada kepentingan rakyat.⁷⁰

⁶⁸ Adisa Indira Mandigani, “Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Didaftarkan Ke Badan Pertanahan Nasional” *Officium Notarium* , no 4. September (2024): 202–22.

⁶⁹ Mandigani, “Analisis Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah” *Officium Notarium* , no 4. September (2024): 202–22.

⁷⁰ Dinda Ayu Putri Septiani and Edith Ratna, “Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi,” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 430–39.

Kelemahan normatif dalam PP 24 Tahun 1997 terletak pada belum adanya pengaturan eksplisit tentang pengakuan terhadap AJB pra regulasi. Kondisi ini menimbulkan celah hukum yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu dan menimbulkan ketidakpastian bagi ahli waris. Penyelarasan antara PP 24/1997, KUHPerdara, dan kebijakan ATR/BPN menjadi krusial agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan. Pemerintah perlu melakukan evaluasi periodik terhadap peraturan pelaksana untuk memastikan bahwa aturan tersebut selaras dengan perkembangan sosial dan teknologi pertanahan. Sebagai langkah strategis, perlu dikembangkan mekanisme digitalisasi verifikasi AJB lama melalui platform daring yang terintegrasi dengan sistem BPN.

Hal ini dapat mempercepat validasi dokumen dan mengurangi potensi sengketa akibat kehilangan arsip fisik. Selain itu, peningkatan kapasitas masyarakat melalui pendidikan hukum pertanahan dapat menjadi upaya preventif untuk memperkuat kesadaran akan pentingnya administrasi pertanahan yang tertib. Langkah ini sekaligus mendukung prinsip hukum progresif yang berpihak pada keadilan substantif dan kemanusiaan.⁷¹

⁷¹ Tabah Riyanto, Suardi Suardi, and Abraham Yazdi Martin, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran T,” *POSTULAT* 3, no. 1 (February 8, 2025): 35–48, <https://doi.org/10.37010/POSTULAT.V3I1.1843>.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan penelitian terhadap bahan hukum yang dilakukan mengenai Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Dalam Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam pendaftaran tanah berbasis AJB lama diberikan melalui mekanisme preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui verifikasi keabsahan AJB lama di Kantor Pertanahan, pencocokan data fisik dan yuridis, serta penerbitan surat keterangan tambahan oleh camat atau kepala desa untuk memastikan kesinambungan data. Sementara itu, perlindungan represif diberikan ketika terjadi penolakan pendaftaran oleh BPN, yaitu melalui keberatan administratif maupun gugatan ke PTUN. Kedua bentuk perlindungan tersebut menunjukkan bahwa negara berkewajiban memastikan hak ahli waris tetap terlindungi sesuai asas kepastian hukum dan asas keadilan dalam hukum pertanahan.
2. Kedudukan hukum AJB lama yang dibuat oleh PPAT/PPATS tetap sah selama memenuhi unsur formil dan materiil sebagaimana diatur dalam

KUH Perdata dan ketentuan pertanahan. AJB lama berfungsi sebagai bukti perjanjian jual beli antara pewaris dan penjual sebelum proses pewarisan, sehingga dapat dijadikan dasar pembuktian sejarah kepemilikan tanah. Meskipun demikian, AJB lama tetap harus melalui proses validasi oleh pejabat pertanahan agar dapat dijadikan dasar pendaftaran hak baru. Hambatan administratif seperti hilangnya minuta akta, ketidaksesuaian format, atau tidak tercatatnya akta di kantor kecamatan sering menjadi kendala utama yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi ahli waris.

B. Saran

Dari Kesimpulan yang telah dijabarkan, terdapat beberapa saran sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah, penegak hukum, dan masyarakat sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah dan Kementerian ATR/BPN: Pertama, Pemerintah perlu melakukan revisi terhadap PP No. 24 Tahun 1997 maupun regulasi turunannya agar mengakomodasi mekanisme verifikasi khusus terhadap AJB pra-regulasi dan dokumen pertanahan historis lainnya. Kedua, Diperlukan digitalisasi arsip AJB lama dan berkas pertanahan berbasis teknologi yang aman (misalnya *digital registry* atau *blockchain-based verification*) sehingga proses validasi menjadi lebih cepat, transparan, dan tidak bergantung pada dokumen fisik yang rawan hilang. Ketiga, Pemerintah perlu mengembangkan standar operasional prosedur (SOP) yang seragam di seluruh Kantor

Pertanahan agar tidak terjadi perbedaan penafsiran terkait sah atau tidaknya AJB lama. Keempat, Program pemberdayaan masyarakat seperti penyuluhan hukum, edukasi administrasi pertanahan, dan bantuan pembiayaan pendaftaran tanah bagi ahli waris di wilayah terpencil perlu terus diperluas guna mewujudkan kesetaraan akses terhadap kepastian hukum.

2. Bagi Aparat Penegak Hukum dan Pejabat Pertanahan (BPN dan PPAT): Pertama, BPN harus memperkuat mekanisme verifikasi AJB lama dengan mempertimbangkan asas keadilan dan kondisi sosial masyarakat, bukan hanya menekankan aspek administratif formal. Kedua, PPAT diharapkan meningkatkan tertib arsip dan memperketat standar dokumentasi untuk menghindari hilangnya minuta atau ketidaksesuaian dokumen yang dapat merugikan ahli waris. Ketiga, Ketika terjadi sengketa atau penolakan pendaftaran, aparat pertanahan harus mengedepankan mediasi sebelum proses litigasi guna mengurangi beban pengadilan dan mempercepat penyelesaian.
3. Bagi Akademisi dan Peneliti Selanjutnya: Pertama, Penelitian mendalam terkait efektivitas sistem digitalisasi pertanahan serta dampaknya terhadap pengakuan dokumen lama perlu dikembangkan agar menjadi landasan ilmiah bagi reformasi kebijakan pertanahan nasional. Kedua, Studi komparatif dengan negara-negara yang berhasil mengintegrasikan dokumen historis ke dalam sistem pertanahan modern dapat memperkaya analisis ilmiah dan membuka peluang

pengembangan model kebijakan yang lebih inklusif untuk konteks Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Harun Al Rasyid. *Hukum Agraria Indonesia dan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2012.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995.
- Sri Endang dan Nim Kawuryan. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Beritikad Baik*. Disertasi, 2013.
- Aditama, Purna Noor. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.” *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 1 (2018).
- Aditama, Purna Noor. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah...” <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss1.art8>.
- Aditama, Putu Arya Bagus, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT.” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 1 (2021): 177–181. <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>.
- Aditama, Untung Prasetya, dan Widyarini Indriasti Wardani. “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang Tidak Didaftarkan.” *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 2 (2023): 205–216. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i2.1236>.

- Ardhani, Sarah. *Kedudukan dan Perlindungan Hukum Akta PPATS di Yogyakarta*. Skripsi, UII, 2020.
- Ardhani, Dinda Ayu Putri, dan Edith Ratna. “Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Mediasi.” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 430–439.
- Hizkia Hutabarat, Erita Sitohang, dan Tulus Siambaton. “Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah.” *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68. <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.
- Juniarta, Anak Agung Bagus, dan Gde Made Swardhana. “Tanggung Jawab Notaris dan PPAT terkait Akta Jual Beli Tanah.” *Acta Comitatus* 6, no. 2 (2021): 340. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p10>.
- Mahmudah, Lifvia Lailatul. “Jual Beli Tanah Tanpa AJB PPAT dalam Perspektif Hukum Islam.” Skripsi, UIN Sunan Kalijaga, 2023.
- Maharani, Vidya. “Akibat Hukum Kelalaian PPAT dalam Pembuatan AJB.” *Notary UI 2* (2020): 276–298.
- Masriani, Yulies Tiena. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah sebagai Bukti Hak.” *USM Law Review* 5, no. 2 (2022).
- Mulyadi, Novita Putri, Raffles Raffles, dan Taufik Yahya. “Akibat Hukum Pembatalan AJB Tanah.” *Wajah Hukum* 9, no. 1 (2025): 407. <https://doi.org/10.33087/wjh.v9i1.1802>.
- Parmahan Sibuea, Harris Yonatan. “Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.” *Negara Hukum* 2, no. 2 (2011): 287–306.
- Resvina, Ayi Vevi. “Prinsip Kehati-Hatian PPAT dalam Pembuatan AJB.” *Cahaya Mandalika* (2020): 1858.
- Riyanto, Tabah, Suardi Suardi, dan Abraham Yazdi Martin. “Pendaftaran Tanah Elektronik Berdasarkan Permen ATR/BPN 3/2023.” *Postulat* 3, no. 1 (2025): 35–48. <https://doi.org/10.37010/POSTULAT.V3I1.1843>.
- Saro, Inoto, Simon A. Pasaribu, dan Diana R. W. Napitupulu. “Granting of Dependent Rights.” *Tatohi* 5, no. 2 (2025): 92. <https://doi.org/10.47268/tatohi.v5i2.2989>.
- Triyono. “Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan AJB.” *Al Qodiri* 17, no. 2 (2019): 167–192.

- Zuhroh, Diana. "Konsep Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti." *Al-Ahkam* 27, no. 1 (2017): 43. <https://doi.org/10.21580/ahkam.2017.27.1.1051>.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Indonesia. *PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Indonesia. *PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP 37/1998 tentang Jabatan PPAT*.
- Indonesia. *PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah*.
- KUHPerdata. Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.
- Adnan, Alinda Julietha, dan Teti Samosir. "Analisis Hukum terhadap AJB sebagai Dasar Permohonan HGB." *Syntax Literate*, 2025. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v10i5.58759>.
- Bank Mega Syariah. "Apa Itu AJB? Fungsi, Cara Pengurusan, dan Biayanya." 22 Juni 2024.
- Brighton. *AJB Tanah Asli: Pemahaman Mendalam Alih Hak*. 29 November 2023.
- Hukumonline. "Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli." 30 September 2022.
- Iblam School of Law. "Pengertian PPAT dan Perbedaannya dengan Notaris." 15 Desember 2023.
- KontraS. *Menemukan Hak Atas Tanah dalam Standar HAM Indonesia*. 2015.
- KBBI Online. "Lindung." Diakses 2 September 2025.
- KBBI Online. "Hukum." Diakses 2 September 2025.
- Nugraha, Septian. "Mengenal Apa Itu AJB." *Rumah123*, 31 Oktober 2024.
- Resulita, Anggie Phuty. "Bedanya AJB dan Sertifikat Tanah." *Kantor Pertanahan Pasaman Barat*, 2 Juli 2025.
- Rifqianda, Rentri. *Problematika Kepastian Hukum pada Pendaftaran Tanah*. Skripsi, UII, 2024.
- Suryadi, Muhammad Nur Udi, Heru Susetyo, dan Muhammad Nur Udi. "Kekuatan Hukum AJB Bekas Hak Milik Adat." *Notary Journal* (2021). <https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.153>.

Zakaria, Yahya. "Pembelajaran Reforma Agraria dari Filipina." Academia.edu.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Nama | : | Achmad Amaludin Rifki Syafrilla |
| Jenis Kelamin | : | Laki-laki |
| Tempat/Tanggal Lahir | : | Malang, 01 April 2003 |
| Agama | : | Islam |
| Perguruan Tinggi | : | Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang |
| Jurusan | : | Hukum Ekonomi Syariah |
| Alamat Rumah | : | Jl. Mayjend Sungkono 6 Perum Amany D.12 |
| Nomor Handphone | : | 081333154827 |
| Email | : | rifikisyaf@gmail.com |

