

**TESIS**

**JUAL BELI TANAH BERDASARKAN SERTIFIKAT PENGGANTI DARI  
SERTIFIKAT HILANG**

***BUYING AND SALE OF LAND BASED ON A REPLACEMENT  
CERTIFICATE FROM THE LOST CERTIFICATE***



**Oleh:**

**A.Indri Agustina Edil**

**NIM. B022202015**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2023**

**HALAMAN JUDUL**

**JUAL BELI TANAH BERDASARKAN SERTIFIKAT PENGANTI DARI  
SERTIFIKAT HILANG**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**A.indri Agustina Edil**

NIM.B022202015

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

## TESIS

# JUAL BELI TANAH BERDASARKAN SERTIFIKAT PENGGANTI DARI SERTIFIKAT HILANG

Disusun dan diajukan oleh

**A.INDRI AGUSTINA EDIL**

B022202015

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada tanggal 11 Agustus 2023  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui**

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Sri Susyanti Nur, SH.,M.Hum  
NIP. 196411231990022001

Dr. Audyna Mayasari Muin, S.H.,M.H.,CLA  
NIP.198809272015042001

Ketua Program Studi

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Sri Susyanti Nur, SH.,M.Hum  
NIP. 196411231990022001

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H.,M.A.P  
NIP.197312311999031003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : A.INDRI AGUSTINA EDIL

NIM : B022202015

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **JUAL BELI TANAH BERDASARKAN SERTIFIKAT PENGGANTI DARI SERTIFIKAT HILANG** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan. Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima saksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,



A.INDRI AGUSTINA EDIL

NIM. B022202015

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Alhamdulillahirobbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, tak lupa pula Shalawat serta salam kepada Baginda kita Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Selesainya tesis ini tidak terlepas dari doa dan dukungan dari orang tua Penulis yang tercinta dan terkasih Edil Fitri dan Andi Tenri Sompia yang selama ini banyak memberikan dukungan yang amat sangat bermanfaat dalam menyemangati penulis dalam proses menyelesaikan pendidikan dengan penuh kasih sayang dalam dan rasa cintanya yang tak terhingga. Begitu juga telah merawat dan membimbing penulis sampai pada saat ini. Oleh karenanya ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya dengan berharap mereka tetap mendoakan dan membimbing saya untuk menapaki kehidupan yang mendatang.

Penulis menyadari terdapat kekurangan dalam penelitian dan penulisan tesis ini, untuk itu besar harapan penulis semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, tim pengdosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Rektor:
2. Prof Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan;
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Hum dan Dr. Audyna Mayasari Muin, S.H., M.H.,CLA., selaku pembimbing yang senantiasa secara tulus dan ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memeriksa serta memberikan arahan, masukan, dan saran guna membantu penulis menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
5. Prof.Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Dr. Haeranah, S.H., M.H., dan Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H., selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu penulis selama perkuliahan.
8. Teman-teman saya tercinta yang telah membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan tesis, Azhar Nadhir Wahab,

LambeSquad, Riska Wulandari, Andi Riatul Mutia, Ardianti Anas, Nur Alfysyarin, Saprina, Tandi Febriawan.

9. Teman–teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2020-2.

10. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satu persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya. Juga memberikan masukan bagi pendidikan hukum di Indonesia khususnya program studi Magister Kenotariatan dan juga bagi masyarakat. Terima kasih.

Makassar, 15 Agustus 2023

A.INDRI AGUSTINA EDIL

## ABSTRAK

**A.INDRI AGUSTINA EDIL. JUAL BELI TANAH BERDASARKAN SERTIFIKAT PENGGANTI DARI SERTIFIKAT HILANG.** (dibimbing oleh **Sri Susyanti Nur** selaku Pembimbing I dan **Audyna Mayasari Muin** selaku Pembimbing II)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan jual beli atas tanah berdasarkan sertifikat pengganti dari sertifikat hilang, dan menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap jual beli atas tanah berdasarkan sertifikat pengganti dari sertifikat hilang yang dibatalkan oleh pengadilan.

Tipe penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum Normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Untuk mengumpulkan data penulis menggunakan studi kepustakaan serta melakukan wawancara kepada narasumber. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Keabsahan akta jual beli yang dilakukan dengan menggunakan sertifikat pengganti dari sertifikat hilang yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian harusnya dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, serta memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak, juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan memberikan kepastian hukum kepada pembeli yang beritikad baik, dan (2) Tanggung jawab hukum kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dimana produk hukumnya dinyatakan batal dan cacat hukum, serta mengabaikan asas kecermatan dan tidak menerapkan unsur kehati-hatian dalam proses pembuatan akta jual beli dapat diminta pertanggungjawabannya secara pidana, perdata, dan administratif.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Sertifikat Pengganti, Sertifikat Hilang.



## **ABSTRACT**

**A.INDRI AGUSTINA EDIL. BUYING AND SALE OF LAND BASED ON A REPLACEMENT CERTIFICATE FROM THE LOST CERTIFICATE.**  
(supervised by **Sri Susyanti Nur** as Advisor I and **Audyna Mayasari Muin** as Advisor II)

This study aims to analyze the validity of the sale and purchase of land based on a replacement certificate for a lost certificate, and to analyze the responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the sale and purchase of land based on a replacement certificate for a lost certificate which was canceled by the court.

This type of research is a type of normative legal research using statutory approaches, conceptual approaches and case approaches. To collect data, the authors used a literature study and conducted interviews with informants. This research was then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results of this study indicate that (1) The validity of the deed of sale and purchase carried out using a replacement certificate from a lost certificate that has fulfilled the legal requirements of the agreement must be declared valid and legally enforceable, and has binding power for both parties, also has perfect evidentiary power and provides legal certainty to buyers with good intentions, and (2) legal responsibility to officials who make land deeds (PPAT) where the legal product is declared null and void, and ignores the principle of accuracy and does not apply the element of caution in the process of making a sale and purchase deed. be held accountable criminally, civilly, and administratively.

Keywords: Land Sale and Purchase, Replacement Certificate, Lost Certificate

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Orisinalitas Penelitian.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. Perjanjian Jual Beli.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Perjanjian Jual Beli .....	19
B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	19

1. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat .....	19
2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).....	23
3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	24
C. Pendaftaran Tanah .....	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Asas-asas, Manfaat, dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
3. Sistem Pendaftaran Tanah .....	37
D. Tugas Dan Kewenangan PPAT .....	40
1. Pengertian dan Tugas PPAT .....	40
2. Kewenangan PPAT.....	42
E. Tinjauan Umum Sertifikat Hilang.....	44
F. Penipuan .....	48
G. Keterangan Palsu Dalam Akta Autentik .....	50
H. Landasan Teori .....	51
1. Teori Kepastian Hukum .....	51
2. Teori Perlindungan Hukum .....	54
3. Teori Tanggung Jawab .....	55
I. Kerangka Pikir.....	57
J. Bagan Kerangka Pikir.....	59
K. Definisi Operasional .....	60
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>64</b>
A. Tipe Penelitian .....	64

B. Pendekatan Penelitian .....	65
C. Sumber Bahan Hukum .....	66
D. Teknik Pungumpulan Bahan Hukum .....	67
E. Analisis Bahan Hukum .....	68
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>69</b>
A. Keabsahan Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Sertifikat Pengganti Dari Sertifikat Hilang .....	69
B. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Sertifikat Pengganti Dari Sertifikat Hilang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan .....	107
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>135</b>
A. Kesimpulan .....	135
B. Saran.....	136
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>138</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat oleh ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum yang diatur negara dalam Undang-undang Pokok Agraria. Oleh karena itu negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah.<sup>1</sup>

Jual beli tanah menurut Soetomo adalah “suatu pemindahan hak atas tanah yang dilakukan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain”. Dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Hal ini dapat diartikan bahwa jual beli termasuk dalam salah satu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah.<sup>2</sup>

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.<sup>3</sup> Jual beli tanah yang

---

<sup>1</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Teraftar Hak Atas Tanahnya)*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2020, Hal. 13.

<sup>2</sup> Hadi Haerul Hadi dan Safiulloh, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Bel Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa, 2022, Hal. 411.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hal 71.

mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>4</sup>

Lebih lanjut akan dibahas mengenai pengalihan hak atas tanah karena dilakukannya jual beli. Dalam melakukan jual beli hak atas tanah tentunya baik pihak penjual dan pembeli tidak dapat dengan mudahnya mengalihkan hak atas tanah tersebut, sebelumnya mereka harus memenuhi syarat-syarat materiil dan formil dalam jual beli hak atas tanah agar jual beli tersebut sah menurut hukum. Syarat materiil tersebut yaitu penjual berhak menjual objek hak atas tanah yang bersangkutan, pembeli berhak menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan objek hak atas tanah yang bersangkutan tidak dalam masalah atau sengketa. Sedangkan syarat formil yang harus dipenuhi adalah jual beli tersebut harus dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>5</sup>

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan hukum tertentu

---

<sup>4</sup> J. Andy Hartanto, *Op cit*, Hal. 79.

<sup>5</sup> Winengku Rahajeng et. al, *Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Sertifikat Asli (Studi Kasus Putusan Nomor 29/PDT.G/2017/PN TGL)*, Jurnal Notary Indonesia, Volume 1 Nomor 004, Universitas Indonesia, 2019, Hal. 3-4.

yang dimaksud ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 2016 yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. jual beli, tukar menukar
2. hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
3. pembagian hak bersama
4. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
5. pemberian Hak Tanggungan
6. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah, seperti Akta Jual Beli Tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sah apabila dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan mengesahkan jual beli tanah. Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan alat bukti adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pihak-pihak dalam Akta Jual Beli Tanah ini terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian ini membebankan dua kewajiban antara para pihak, yaitu:<sup>7</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

---

<sup>6</sup> Hadi Haerul Hadi dan Safiulloh, *Op cit*, Hal. 408.

<sup>7</sup> Melati Nur Fajri dan Widodo Suryandono, *Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan Yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehati-Hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pid. B/2018/PN.DPK)*, Jurnal Notary Indonesia, Volume 2 Nomor 1, Universitas Indonesia, 2020, Hal. 648.

Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta otentik memiliki kekuatan mengikat di antara para pihak yang membuatnya sebagai suatu bukti yang sempurna. Hal tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut "KUHPerdata") yaitu "suatu akta otentik memberikan di antara parapihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya."

Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah dalam rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Demikian pengertian pendaftaran tanah dalam ketentuan umum Pasal 1



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintahan. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No.5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut;<sup>9</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, penetapan, 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 pemuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar-menukar, atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Op cit*, Hal. 114.

<sup>9</sup> *Ibid*, Hal. 115.

rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar , hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan diperalihkan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>10</sup>

Namun sebelum terjadinya jual beli atas tanah terlebih dahulu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan berkas-berkas untuk proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, dilakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah milik penjual di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salah satu berkas yang harus ada pada saat terjadinya proses peralihan hak dengan jual beli hak atas tanah harus dengan sertifikat hak milik atas tanah yang jelas terdaftar pada surat ukur dan buku tanah pada kantor pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya:

“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data

---

<sup>10</sup> J.Andy Hartanto, *Op cit*, Hal. 65-66.

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah atau alat bukti bagi pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. tentu saja, oleh karena itu dokumen penting ini harus kita simpan dengan baik dan cermat, sama seperti layaknya kita memperlakukan surat berharga kita yang lain. Dengan berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertifikat yang dimilikinya.

Padahal sertifikat tanah adalah sangat penting dan merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan yang secara tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan oleh usia maupun tersobeknya sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertifikat tanah tersebut.<sup>11</sup>

Permasalahan yang timbul akibat perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dengan keterangan sertifikat hilang

---

<sup>11</sup> Dedi Arisandy Daulay, et. al, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti Sebagai Bukti Hak Atas Kebendaan Ditinjau Dari Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok)*, Jurnal Lex Specialis, Volume 2 Nomor 2, Universitas Pamulang, 2021, Hal. 254.

tersebut dilanjutkan dengan akta jual beli dengan sertifikat pengganti tidak jarang menimbulkan konflik, salah satu contoh kasus yang terjadi di Kota Cirebon adanya perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan membawa salinan sertifikat tanah dan telah memberikan laporan kepolisian terkait keterangan sertifikat hilang untuk mengajukan sertifikat pengganti yang dilakukan pada saat proses pembuatan akta jual beli. Setelah memperoleh sertifikat pengganti diadakan penandatanganan akta jual beli dengan para pihak dan juga telah mengurus balik nama didalam sertifikat atas nama pihak pembeli. Namun timbul gugatan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan karena merupakan pemegang jaminan dari sertifikat asli yang dilaporkan telah hilang juga sudah terjadi jual beli tanah dengan keterangan palsu dan penipuan yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah (penjual) kepada kedua pihak. Dalam putusan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1358 K/Pdt/2019 hakim memutuskan perjanjian jual beli yang dilakukan batal demi hukum dan tidak sah serta membatalkan sertifikat pengganti yang telah terbit.

Namun dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3723 K/Pdt/2022 memutuskan sahnya penerbitan sertifikat pengganti yang dilaporkan oleh pihak penjual, yang mana sertifikat aslinya dikuasa oleh pihak ketiga tetapi dinyatakan tidak lagi digunakan

karena telah diterbitkan sertifikat pengganti sehingga sertifikal lama tidak digunakan lagi dan memutuskan sahnya penerbitan sertifikat pengganti berdasarkan sertifikat hilang dan sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan. Akan tetapi, dalam putusan Mahkamah Agung 1358 K/ Pdt/2019 diatas dapat memberi kerugian pihak pembeli dan pemegang sertifikat asli sebagai jaminan dari pemberi piutang, kedua pihak pada kasus tersebut harusnya diberikan perlindungan hukum karena ketidaktahuannya terhadap cacat tersembunyi pada saat dilakukannya jual beli tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah pada penulisan tesis ini dari latar belakang permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Apakah keabsahan jual beli atas tanah berdasarkan sertifikat pengganti dari sertifikat hilang?
2. Apakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap jual beli atas tanah berdasarkan sertifikat pengganti dari keterangan palsu sertifikat hilang yang dibatalkan oleh pengadilan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis keabsahan jual beli atas tanah berdasarkan sertifikat pengganti dari sertifikat hilang.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap jual beli atas tanah berdasarkan sertifikat

pengganti dari keterangan palsu sertifikat hilang yang dibatalkan oleh pengadilan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai oleh penulis, maka diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dibidang hukum, khususnya di bidang Hukum Keperdatan, Hukum Pertanahan, dan Jabatan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai keabsahan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan keterangan palsu sertifikat hilang.

##### **2. Manfaat Praktis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat membantu dan memberikan masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait masalah yang diteliti dan dapat dipakai sebagai saran yang efektif dan memadai dalam upaya menyelesaikan persoalan mengenai jual beli atas tanah berdasarkan keterangan palsu sertifikat hilang.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Permasalahan mengenai kajian hukum terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Berdasarkan

Keterangan Sertifikat Hilang berdasarkan pencarian melalui internet yang berkaitan, dengan judul diatas, yaitu;

1. **Hentry Hynislah** dari Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia Depok dengan judul tesis “Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT/Notaris Tanpa Melihat Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Perkara Perdata No.49/PDT/2009 Tanggal 16 September 2009), hasil penelitian ini membahas keabsahan akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan yang dibuat berdasarkan pengingkaran perjanjian kerjasama antara pengembang dengan pemilik tanah ialah menjual tanah/bangunan tanpa sepengetahuan pemilik tanah dengan tidak menggunakan sertifikat asli tanah yang diperjual belikan. Dengan rumusan masalah sebagai berikut; 1) Bagaimana peran PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli hingga pendaftaran, 2) bagaimanakah keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT/Notaris tanpa melihat dokumen asli.
2. Winengku Rahajeng, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono, Universitas Indonesia, Jurnal Notary Indonesia, Volume 1 Nomor 004, dengan judul “Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Terikat Jaminan Tanpa Sertifikat Asli (Studi Kasus Putusan Nomor 29/PDT.G/2017/PN TGL)” tahun 2019. Hasil penelitian dari jurnal diatas membahas keabsahan akta

jual beli atas tanah yang terikat jaminan tanpa sertifikat asli, yang mana jual beli hak atas tanah dilakukan dengan penipuan/keterangan palsu yang dilakukan oleh pemberi piutang (kreditur) juga turut serta keterlibatan Notaris/PPAT dengan meminta pemilik tanah (debitur) menandatangani blanko kosong yang merupakan untuk keperluan jual beli hak atas tanah miliknya bukan untuk membuat perjanjian utang piutang. Adapun pokok masalah yaitu; 1) bagaimanakah keabsahan jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa menggunakan sertifikat asli berdasarkan hukum tanah nasional, 2) Bagaimanakah peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah dan tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan tanpa adanya sertifikat asli (Studi Kasus Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Tgl).

Perbedaan mendasar dari penelitian peneliti dengan penelitian sebelumnya yakni: penelitian peneliti membahas tentang keabsahan akta jual beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan sertifikat pengganti dari keterangan sertifikata hilang, yang mana pihak penjual telah menjaminkan sertifikat asli miliknya dan melakukan perbuatan hukum jual beli tanpa sepengetahuan pemegang jaminan, juga pemilik tanah melakukan keterangan palsu dengan laporan sertifikat hilang untuk menerbitkan sertifikat pengganti untuk melakukan proses peralihan hak yang mana



berakibat pembatalan akta jual beli (AJB) yang merugikan pihak pembeli dan sertifikat pengganti yang tidak digunakan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1358 K/Pdt/2019 sedangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3723 K/Pdt/2022 penerbitan sertifikat pengganti berdasarkan sertifikat hilang sah begitupun jual beli tanah atau peralihan hak yang dilakukan dan sertifikat pengganti mengugurkan sertifikat lama meskipun sertifikat lama dikuasai oleh pihak penjual.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian Jual Beli

##### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerduta, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanjian untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:<sup>12</sup>

- a. Ada para pihak;
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
- c. Ada tujuan yang akan dicapai;
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

Dalam suatu perjanjian atau kontrak dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut;<sup>13</sup>

- a. Unsur Esensial

---

<sup>12</sup> P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, Hal. 285-286.

<sup>13</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2020, Hal. 31.

Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Unsur *naturalia* ini unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak.

c. Unsur *Aksidental*

Unsur *aksidental* merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika pihak memperjanjikannya.

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini;<sup>14</sup>

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak

---

<sup>14</sup> Salim H.S, Pengantar *Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hal. 166-167

mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun ketiga.

Ada tiga fungsi akta notariel (akta autentik), yaitu;

- 1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu,
- 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak,
- 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Dalam hukum kontrak atau perjanjian dikenal banyak asas, diantaranya adalah sebagai berikut,<sup>15</sup>

a. Asas konsensualisme

Bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Op cit.* Hal.3-7

tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka.

b. Asas kebebasan berkontrak

Pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian.

c. Asas mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian

sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

## **2. Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d. Pasal 1457 s.d. Pasal 1450 KUHPerdara, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.<sup>16</sup>

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut.<sup>17</sup>

### **B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

#### **1. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum tertulis berupa Undang-undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan

---

<sup>16</sup> Salim H.S, *Op cit*, Hal. 48.

<sup>17</sup> Ahmadi Miru, *Op cit*, Hal. 126.

peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah *di-saneer* dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.

Dengan demikian ada dua fungsi atau peranan Hukum Adat, yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.<sup>18</sup>

Menurut hukum adat, jual beli adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan tanah yang bersangkutan untuk selama-lamanya dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dimana pada saat yang sama juga dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Jadi dalam jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan riil. Tunai berarti dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, meskipun tidak menutup kemungkinan pembayaran harga atas hak atas tanah tersebut baru dibayar sebagian, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh dan sisanya dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Op cit*, Hal.71.



serta tidak ada hubungannya dengan jual beli tersebut. Sedangkan riil atau nyata berarti pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran harganya, baik sebagian atau seluruhnya.<sup>19</sup> Dari sudut pandang praktisi hukum, salah satu unsur krusial definisi jual beli tanah menurut hukum adat tersebut adalah “bersifat terang”. Hal ini mengandung makna perbuatan mengalihkan hak atas tanah itu dilakukan secara terbuka (terang-terangan diketahui khalayak umum dan di hadapan kepala adat), di mana kepala adat tersebut bertugas sebagai penjamin legalitas sekaligus kepastian hukum agar tercipta ketertiban dalam masyarakat hukum adat. Selain itu kehadiran kepala adat dalam peristiwa jual beli tersebut memberikan perlindungan agar hak dan kewajiban kedua belah pihak berjalan dengan tertib.<sup>20</sup>

Menurut Hukum Adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai

---

<sup>19</sup> Winengku Rahajeng et al, *Op cit*, Hal. 7.

<sup>20</sup> Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, CV Budi Utama, Yogyakarta, 2021, Hal. 7.

dan dilakukan di hadapan kepala desa/ kepala adat setempat sehingga bersifat terang.<sup>21</sup>

Hukum adat dalam jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena;<sup>22</sup>

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut,
- b. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut

---

<sup>21</sup> J. Andy Hartanto, *Op cit*, Hal. 82.

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Op cit*, Hal.72.

dengan kesedian penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah sifatnya yang terang, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya. Adanya tanggungan dari Kepala Persekutuan tersebut menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi suatu perbuatan yang mengarah pada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.<sup>23</sup>

## **2. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)**

Undang-undang Pokok Agraria tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud dengan jual beli, tetapi berdasarkan Pasal 5 UUPA diatur bahwa hukum agraria bersumber pada hukum adat. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli menurut UUPA sama dengan pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya tunai. Namun UUPA telah menyesuaikan dengan kepentingan-

---

<sup>23</sup> *Ibid*, Hal.73.

kepentingan masyarakat yang terus berkembang, seperti dulu jual beli tanah menurut hukum adat bersifat terang yang berarti jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Kepala Adat sebagai saksinya, sekarang dengan adanya UUPA sifat terang tersebut telah berubah yaitu jual beli dilakukan oleh dan dihadapan pejabat yang berwenag yaitu PPAT. Kemudian diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan dimana letak tanah tersebut, tanpa mengubah hakekatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, riil dan terang.<sup>24</sup>

### **3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah**

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu;<sup>25</sup>

#### **a. Syarat materiil**

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat

---

<sup>24</sup> Winengku Rahajeng Et al, *Loc cit.* Hal.7.

<sup>25</sup> *Ibid*, Hal. 78.

mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli memiliki kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa, telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang

yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula semua hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

b. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya. Ditegaskan dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan: *“peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susuan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> J. Andy Hartanto, *Op cit*, Hal. 89.

Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/rill. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan surat akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu;<sup>27</sup>

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Op cit*, Hal. 79.

pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997).

## **C. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia sekarang ini sangat penting, untuk menjamin kepastian hukum, termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut di waktu yang mendatang. Pendaftaran hak atas tanah utamanya ialah menyediakan jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli menikmati tanah tanpa gangguan dari pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga.<sup>28</sup>

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan

---

<sup>28</sup> Akbar Mastang dan Muskibah, *Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN)*, *Recital Review*, Vol.4 No. 2, Universitas Jambi, 2022, Hal. 375.



masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu, didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah negara. Sesuai dengan tujuannya yang akan memberikan kepastian hukum, pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Selain itu, lahirnya Pasal 19 di dalam UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.<sup>29</sup>

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu;<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Reko Dwi Salfutra, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Yogyakarta, 2019, Hal. 144.

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenamedia Group, Jakarta, 2012, Hal. 278.

- 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 tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UUPA juga mengatur kewajiban pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban

bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu;<sup>31</sup>

- 1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekadar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.<sup>32</sup>

Latar belakang dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan dalam Konsiderannya di bawah perkataan, “menimbang”, yaitu;

---

<sup>31</sup> Ibid, Hal. 279.

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2019, Hal. 5.

- 1) Bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan,
- 2) Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan,
- 3) Bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>33</sup>

## 2. Asas-asas, Manfaat dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu;<sup>34</sup>

### a. Asas *specialitie*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

### b. Asas *openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Op cit*, Hal.13.

<sup>34</sup> *Ibid*, Hal. 17.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat yang rusak.

Oleh sebab itu dalam pendaftaran tanah terdapat juga asas dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjadi patokan dasar sebagai rujukan dalam melakukan pendaftaran tanah;<sup>35</sup>

a. Asas sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas aman dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga

---

<sup>35</sup> Reko Dwi Salfutra, *Op cit*, Hal.148.

hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan, bahwa kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus mewujudkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan melakukan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Asas terbuka

Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar data yang tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Nasional tentang tanah selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, yaitu;<sup>36</sup>

- a. Manfaat bagi pemegang hak
  - 1) Memberikan rasa aman.
  - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
  - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
  - 4) Harga tanah menjadi tinggi.
  - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
  - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Manfaat bagi pemerintah
  - 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
  - 2) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
  - 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur

---

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Op cit*, Hal. 295.



Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu;<sup>37</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh sebab itu, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan mempermudah dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan bahwa setiap bidang tanah dan satuan rumah susun peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas hak milik yang wajib didaftarkan.

---

<sup>37</sup> Reko Dwi Salfutra, *Op cit.* Hal.144.

### 3. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah, secara umum dikenal ada 2 (dua) sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem positif dan sistem negatif. Oleh karenanya, pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda-beda antara negara yang satu dengan negara yang lainnya. Menurut Efendi Perangin, bahwa pada sistem positif, apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga dengan itikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.<sup>38</sup>

Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, yaitu;<sup>39</sup>

- a. Sistem negatif: data bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Pada saat pendaftaran tanah negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertifikat, tetapi belum berkekuatan hukum tetap. Hal itu disebabkan apabila ada

---

<sup>38</sup> Reko Dwi Salfutra, *Op cit*, Hal. 150.

<sup>39</sup> Waskito dan Hadi Amowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2019, hal. 7.

gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertifikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.

- b. Sistem positif: data tanah yang dimohon dijamin kebenarannya oleh negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.
- c. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia: menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem pendaftaran tanah publikasi negative bertendensi positif. Maksud dari sistem publikasi negative bertendensi positif adalah sistem pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem *Torrens/registration of titles*), tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak memberikan jaminan ganti rugi. Hal ini disebabkan karena dalam sistem pendaftarannya menggunakan publikasi negative, sehingga BPN hanya bersikap pasif, tanggung

jawab mengenai kebenaran isi sertifikat hanya berada pada pemegang haknya.<sup>40</sup>

Dalam rangka mengatasi kelemahan sistem publikasi dalam sistem pendaftaran tanah tersebut, selama ini Indonesia menggunakan lembaga *rechtsverwerking* disebabkan oleh hukum tanah Indonesia masih menggunakan dasar hukum adat. Dalam hukum adat, apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik, maka pemilik tanah semula akan mengalami kehilangan hak atas tanahnya (UUPA).<sup>41</sup>

#### **D. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **1. Pengertian dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta tentang pertanahan karena memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. PPAT adalah organ negara yang mandiri dan berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan

---

<sup>40</sup> Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria)*, LaksBang Justitia, Yogyakarta, 2020, Hal. 41.

<sup>41</sup> Ibid, Hal. 45.

penetapan di bidang keperdataan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. PPAT berkewajiban untuk menjamin kepastian tanggal akta, memberikan grosse, serta menyimpan salinan akta dan kutipannya, sepanjang pembuatan akta tersebut diatur dalam suatu peraturan umum. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>42</sup>

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat terkait pembuatan akta suatu perbuatan hukum tertentu. Karakteristik dan tugas dari PPAT dapat digolongkan menjadi beberapa istilah, yaitu meaning, positioning, functioning, authoriting, tasking, activiting, dan controlling.

PPAT memiliki tugas pokok yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran

---

<sup>42</sup> Rizky Dewanta, *Tinjauan Yuridis Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Volume 6 Nomor 2, Universitas Brawijaya, 2021, Hal. 471.

tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi beberapa aktivitas, diantaranya yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik, pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>43</sup>

## **2. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk mengesahkan jual beli tanah dalam masyarakat. Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT diberikan oleh penguasa negara dalam hal ini pemerintah melalui berbagai aturan hukum yang ada, mulai dari Undang-undang (dalam hal pembebanan hak), Peraturan Pemerintah, peraturan setingkat Menteri dan lain sebagainya (dalam hal peralihan hak), termasuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Produk hukum PPAT berupa akta jual beli adalah akta autentik merupakan dasar bagi pejabat pemerintah dalam hal ini kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat. Kewenangan

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 472.

PPAT membuat akta jual beli tersebut sebagai wujud keabsahan suatu jual beli tanah.<sup>44</sup>

Kewenangan PPAT dalam membuat akta tidak hanya sebatas dalam peralihan dan pembebanan hak atas tanah saja. Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun, kewenangan PPAT menjadi lebih luas terkait peralihan dan pembebanan hak atas tanah hak milik dan satuan rumah susun.<sup>45</sup>

Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat dihadapan.PPAT, hak.atas.tanah tidak bisa dilakukan di bawah.tangan.<sup>46</sup>

Akta Jual Beli (AJB) berisikan kesepakatan dan perjanjian diantara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, dalam membuat AJB harus, sesuai, dengan, prosedur, hukum, yang, berlaku, menurut perundang-undangan, selain itu juga terdapat persyaratanpersyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut. Hal ini sebagai bukti yang sah bahwa telah terjadi jual beliisesebuah hak atas

---

<sup>44</sup> Solahudin Pugung, *op cit*, hal. 8-9.

<sup>45</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020, hal. 9.

<sup>46</sup> Akbar Mastang dan Muskibah, *op cit*, hal. 376.

tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum, Kekurangan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak tersebut menjadi dapat dibatalkan. atau batal.demi hukum.<sup>47</sup>

#### **E. Tinjauan Umum Sertifikat Hilang**

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachan Mustafa berpendapat bahwa. pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada sipelanggar berdasarkan hak miliknya itu.<sup>48</sup>

Selain rusaknya sertifikat masalah lain yang sangat bahaya dihadapi oleh pemegang sertifikat tanah adalah hilang sertifikat tersebut, yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Penerbitan sertifikat tanah pengganti karena hilang sebetulnya tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan sertifikat pengganti karena rusak.<sup>49</sup>

Akan tetapi di dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu serta

---

<sup>47</sup> *Loc cit.*

<sup>48</sup> Dedi Arisandy Daulay Et al, *Loc cit.*

<sup>49</sup> *Ibid.*



pengukuran ulang tanah atau lokasi yang menjadi lokasi sertifikat tanah tersebut dan mencari serta mengetahui dahulu mengenai data yuridis bidang tanah yang telah hilang dan pengumuman di media masa. Hal ini dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan dari sertifikat tanah yang hilang tersebut dan penipuan dari pemohon sertifikat pengganti karena hilang, yang memberi keterangan palsu yang mengatakan sertifikatnya hilang, ternyata dijadikan suatu jaminan hutang piutang kepada seseorang.<sup>50</sup>

Penerbitan sertifikat tanah pengganti ini sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, karena dengan sertifikat ini lah bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik dari tanah tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam hal ini Pemerintah memberikan solusi ataupun jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah<sup>51</sup>

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya: Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hal. 255.

<sup>51</sup> *Ibid*.

diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dan mengenai penerbitan sertifikat pengganti ini, lebih jelas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 Pasal 137 dan Pasal 138 tentang penerbitan sertifikat pengganti. Penerbitan sertifikat pengganti atas dasar permohonan pemegang hak dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti karna sertifikat rusak, atau hilang diatur juga dalam pasal 57 sampai dengan Pasal 60 PP No 24 Tahun 1997 dan Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juga membahas tentang sertifikat tanah pengganti, yaitu pada Pasal 33 yang mengatakan “sertifikat baru hanya dapat diberikan oleh kantor agraria kepada yang berhak sebagai pengganti sertifikat yang rusak atau hilang.<sup>52</sup> Ada dua faktor penyebab timbulnya sertifikat tanah pengganti yaitu karna hilang dan karna rusak.<sup>53</sup>

a. Hilang

Kepemilikan sertifikat tanah memang sering kali pemilik lalai atau karna terjadi bencana, hal ini menjadi faktor penyebab terjadi kehilangan sertifikat tanah, selain lalai dan

---

<sup>52</sup> *Loc cit.*

<sup>53</sup> *Ibid*, hal. 256.

karna bencana, sertifikat hilang juga bisa terjadi karna di curi, jika masalahnya karna lalai sering berpindah-pindah rumah atau tempat penyimpanan itu resiko penyalahgunaan oleh orang yang tidak bertanggung jawab rendah, tapi jika karna di curi maka dapat menimbulkan penyalagunaan di kemudian hari dari sertifikat tersebut, maka pemilik harus segera melapor kepihak yang berwajib yaitu kepolisian setempat agar nantinya surat kehilangan tersebut bias dibawa ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk di proses Pemblokiran Sertifikat yang hilang, untuk itu sebagai pemilik sertifikat harus lebih berhati-hati dalam menyimpan atau memindahkan surat-surat berharga seperti sertifikat tanah. Pada dasarnya hak seseorang atas tanah yang dimilikinya tidak akan hilang begitu saja meskipun sertifikat tanahnya telah hilang, selama pemiliknya segera mengajukan sertifikat pengganti.

b. Rusak

Sertifikat tanah rusak menjadi Masalah kedua yang dihadapi oleh pemilik sertifikat, ada banyak faktor seperti kertas termakan usia, sobek karna tidak sengaja, terkena banjir, dan dimakan rayap atau hewan sejenisnya, tentunya faktor ini sangat merugikan pemilik sertifikat, sebab tidak jauh berbeda dengan sertifikat hilang, sertifikat rusak juga

membutuhkan proses penganti sertifikat. karna sertifikat yang rusak tersebut sudah tidak bisa dibaca atau tinggal sisa-sisa akibat bencana. Untuk sertifikat rusak pemilik jangan terlalu khawatir dan panik, karna sertifikat rusak minim akan terjadi penyalahgunaannya. Maka pemilik harus segera mengurus penggantian sertifikat yang rusak atau pembaharuan blankonya di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan menyerahkan sertifikat yang diganti atau yang rusak tersebut.

Dari keterangan diatas maka dalam pengajuan sertifikat pengganti harus menyerahkan segala bukti yang menguatkan bahwa anda pemilik sah atas hak tanah dan sertifikat yang sebelumnya memang benar-benar hilang atau rusak. Untuk menerbitkan sertifikat pengganti, biasanya kantor pertanahan akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan copy sertifikat dari pemohon.<sup>54</sup>

## **F. Penipuan**

Kejahatan penipuan atau *bedrog* diatur di dalam Buku ke II Bab ke XXV Kitab Undang-undang Hukum Pidana dari Pasal 378 sampai dengan Pasal 395, di dalam bab tersebut diatur sejumlah

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hal. 256-257.

perbuatan-perbuatan yang ditujukan terhadap harta-benda, dan si pelaku telah mempengaruhi perbuatan-perbuatan yang bersifat tipu muslihat, rangkaian kebohongan, nama palsu, atau sifat palsu.<sup>55</sup>

Kejahatan penipuan dalam bentuk pokok diatur di dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang berbunyi sebagai berikut; “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hak, mempergunakan nama palsu atau sifat palsu atau pun mempergunakan tipu muslihat atau susunan kata-kata bohong, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu benda atau mengadakan suatu perjanjian hutang atau meniadakan suatu piutang, karena salah telah melakukan penipuan, dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun”.

Dari rumusan undang-undang tersebut kita peroleh sejumlah unsur-unsur yang dapat kita bagi menjadi sebagai berikut;<sup>56</sup>

a. Unsur-unsur subjektif:

- 1) Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain,
- 2) Secara melawan hukum.

b. Unsur-unsur objektif:

---

<sup>55</sup> Djisman Samosir dan Timbul Andes Samosir, *Tindak Pidana Tertentu di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, 2021, hal. 139.

<sup>56</sup> *Ibid*, hal. 142.

- 1) Menggerakkan,
- 2) Orang lain,
- 3) Untuk menyerahkan suatu benda,
- 4) Untuk mengadakan perjanjian hutang,
- 5) Untuk meniadakan suatu piutang,
- 6) Dengan mempergunakam upaya nama palsu atau tipu Muslihat,
- 7) Mempergunakan sifat palsu,
- 8) Mempergunakan susunan kata-kata bohong.

Jadi, ada maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, yang berarti disini ada kesengajaan sebagai maksud (*oogmerk*). Perbuatan itu dilakukan secara melawan hukum, artinya antara lain dia tidak mempunyai hak untuk menikmati keuntungan itu. Memakai nama palsu misalnya mengaku suatu nama yang dikenal baik oleh orang yang ditipu. Rangkain kebohongan artinya banyak, pokoknya kebohongan itu maksudnya sebagai upaya penipuan.<sup>57</sup>

#### **G. Keterangan Palsu Dalam Akta Otentik**

Kejahatan pemalsuan surat diatur dalam Pasal 263 sampai dengan Pasal 276 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP),

---

<sup>57</sup> Andi Hamzah, *Delik-Delik Tertentu (Speciale Delicten) Di Dalam KUHP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 111.

dalam penelitian ini berfokus pada Pasal 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP);

- 1) “Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain untuk memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika kerugian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian”.<sup>58</sup>

## **H. Landasan Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hal. 140.

kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>59</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>60</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar

---

<sup>59</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hal. 60.

<sup>60</sup> Rommy Haryono Djojarahardjo, *Mewujudkan Aspek Keadilan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Volume 5 Nomor 1, Universitas Surabaya, 2019, hal. 93.



menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>61</sup>

Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum adalah:<sup>62</sup>

- a. hukum itu positif, artinya hukum itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum didasari oleh fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim.
- c. bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan; dan
- d. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan

---

<sup>61</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, Hal. 82-83.

<sup>62</sup> *Ibid*, hal. 288.

hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawah, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>63</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum menjadi sangat penting karena Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, pasti terjadi hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara.<sup>64</sup>

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat

---

<sup>63</sup> *Ibid*, Hal.95.

<sup>64</sup> Opan Satria Mandala et.al, Suarjana, Syarifuddin, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan*, Jurnal Fundamental Justice, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Bumigora, 2021, Hal. 75.

penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>65</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan untuk tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri.<sup>66</sup>

### **3. Teori Tanggung Jawab**

Konsep tanggung jawab juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban

---

<sup>65</sup> Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Jakarta, 1986, Hal. 74.

<sup>66</sup> Annisa Justisia Tirtakoesoemah dan Muhammad Rusli Arafat, *Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Penyiaran*, Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum, Volume 18, Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, 2019, Hal. 4.

kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum.

Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.<sup>67</sup>

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawab hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain.

Pengertian tanggung jawab secara rinci, disajikan berikut ini, Algra, dkk., mengartikan tanggung jawab atau *verantwoordelijkheid* adalah: “kewajiban memikul pertanggungjawaban dan memikul kerugian yang diderita (bila dituntut), baik dalam hukum maupun dalam bidang administrasi”. Teori tanggung jawab hukum, teori yang

---

<sup>67</sup> Vina Akfa Dyani, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte, Lex Renaissance*, Volume 2 Nomor 1, Universitas Islam Indonesia, 2017, hal. 166.

mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan hukum atas kesalahannya maupun kealpaannya.<sup>68</sup>

Munculnya tanggung jawab di bidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasidan/atau melakukan perbuatan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu, apabila tidak melaksanakannya maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata. Dalam hal perbuatan melawan hukum, maka dapat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata. Timbulnya ganti rugi ini disebabkan subjek hukum yang bersangkutan melakukan kesalahan terhadap subjek hukum lainnya. Kesalahan berupa melakukan perbuatan melawan hukum.<sup>69</sup>

## **I. Kerangka Pikir**

Dalam penelitian ini penulis akan mengkaji dan menganalisis mengenai keabsahan akta jual beli dan tanggung jawab PPAT untuk mewujudkan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tanpa sepengetahuannya terdapat keterangan

---

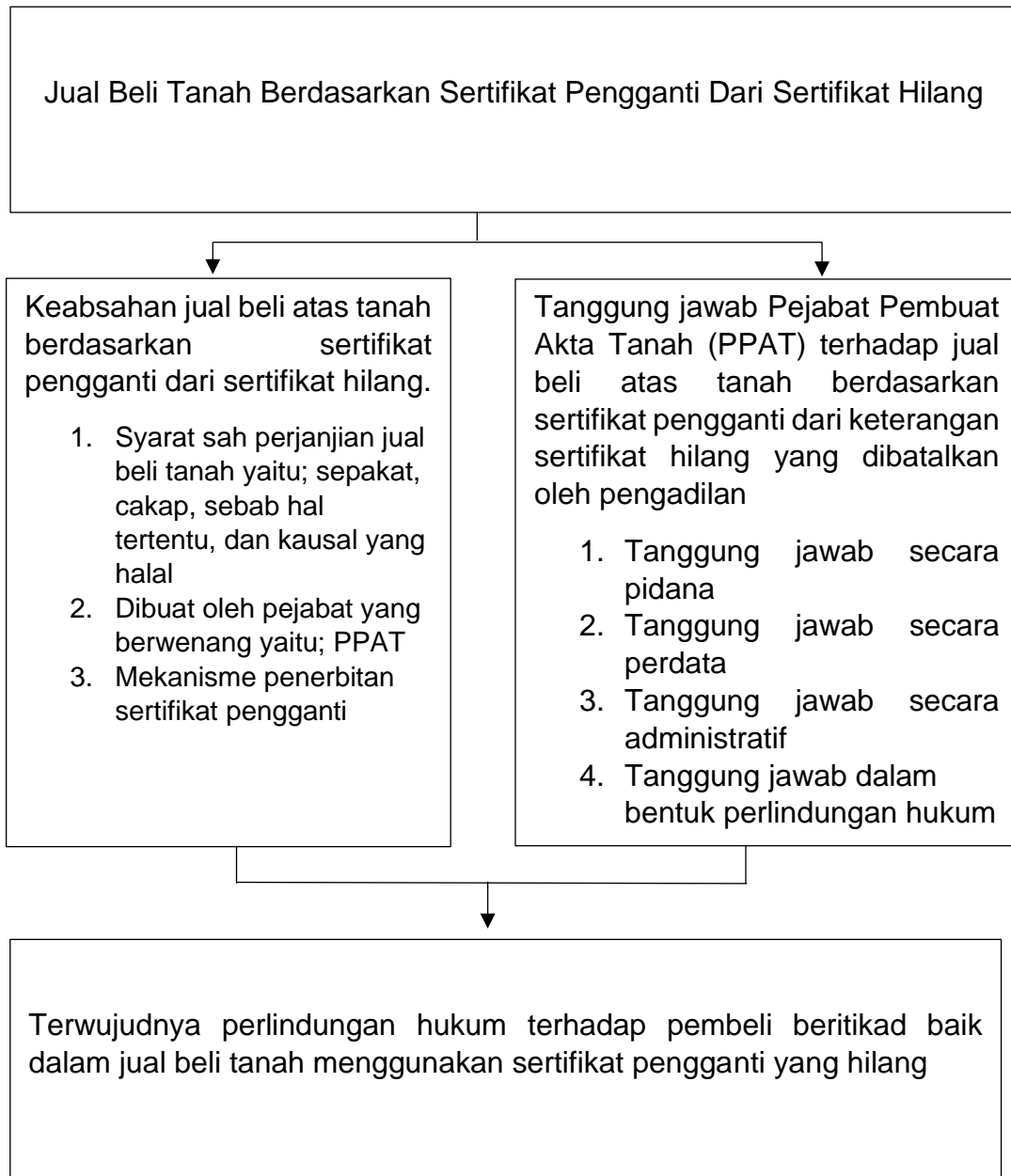
<sup>68</sup> Salim H.S dan Erlies Septiana Nubani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2017, Hal. 207.

<sup>69</sup> *Ibid*, hal. 209.

palsu atau penipuan didalam proses pembuatan akta jua beli yang sangat merugikan pembeli terkait dibatalkannya perbuatan hukum jual beli dan tidak diberlakunya sertifikat pengganti yang menggantikan sertifikat lama oleh pengadilan sebab tanah tersebut masih dalam jaminan utang piutang sedangkan dalam salah satu permasalahan terkait sertifikat pengganti yang diterbitkan walaupun sertifikat yang lama muncul kembali tetap menggunakan sertifikat pengganti tersebut. Penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab, sebagai landasan dalam menjawab permasalahan yang akan dibahas saat memaparkan hasil peneltian dengan didukung oleh aturan-aturan hukum terkait masalah yang akan diteliti oleh penulis.

Dengan mengangkat dua permasalahan hukum sebagai variabelnya, yaitu; Keabsahan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Berdasarkan Keterangan Sertifikat Hilang dan Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Keterangan Sertifikat Hilang Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan. Sehingga diharapkan terwujudnya tanggung jawab pihak PPAT maupun dari pihak lainya yang juga merugikan Pembeli yang beritikad baik.

## J. Bagan Kerangka Pikir



## **K. Definisi Operasional**

1. Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, menurut peraturan perundang-undangan.
2. Akta jual beli tanah merupakan bukti transaksi jual beli peralihan hak atas tanah atau bangunan, proses jual beli serta balik nama dianggap sah karena dibuat dan disaksikan oleh pejabat pembuat akta tanah.
3. Keabashan hukum terkait sifat yang sah atau kesahan akta autentik suatu akta yang dibuat menurut perundang-undangan.
4. Unsur kelalaian lebih berintikan ketidaksengajaan, kurang teliti, kurang hati-hati, acuh tak acuh, sembrono, tak peduli terhadap kepentingan orang lain, namun akibat yang timbul memang bukan menjadi tujuannya.
5. Prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak  
Asas itikad baik
6. Pembeli yang beritikad baik ialah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya  
itu



7. Perlindungan hukum berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
8. Tanggung jawab hukum secara pidana adanya unsur kesengajaan (*dolus*) yang dengan sadar dilakukan oleh pelaku pelanggaran hukum pidana dan kelalaian (*culpa*) merupakan keadaan yang tanpa disadari oleh pelaku mengakibatkan tindak pidana.
9. Tanggung jawab hukum secara perdata Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan yang berkaitan dengan akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan) dapat meminta ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.
10. Tanggung jawab hukum secara administrasi ialah bertanggung jawab terhadap sahnyanya perbuatan hukum, sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin kebenarannya maka dalam pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar.