

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENJUAL DAN
PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN
MENGUNAKAN SERTIPIKAT PENGGANTI**

TESIS



Oleh:

AVIA SURYA NINGRUM

N.I.M : 21301900010

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENJUAL DAN
PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN
MENGUNAKAN SERTIPIKAT PENGGANTI**

TESIS

**Diajukan untuk Penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh:

AVIA SURYA NINGRUM

**N.I.M : 21301900110
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENJUAL DAN
PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN
MENGUNAKAN SERTIPIKAT PENGGANTI**

TESIS

Oleh:

AVIA SURYA NINGRUM

N.I.M : 21301900110

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN. 06-0707-7601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN. 06-2908-630

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENJUAL DAN PEMBELI
DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN SERTIPIKAT
PENGANTI
TESIS**

AVIA SURYA NINGRUM

N.I.M : 21301900110

Program Studi : Kenotariatan

**Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Tanggal : 18 Maret 2022
Dinyatakan : LULUS**

**Tim Penguji
Ketua**

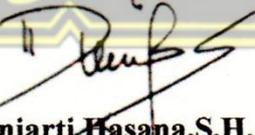


**Dr.H. Jawade Hafidz,S.H.,M.H
NIDN. 06-2004-6701**

Anggota



**Dr. Bambang Tri Bawono,S.H.,M.H
NIDN. 06-0707-7601**



**Dr. Dahniarti Hasana,S.H.,M.Kn.
NIDN. 89-5410-0020**

**Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))**



**Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN. 06-2908-630**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan diawah ini,

Nama : Avia Surya Ningrum

NIM : 21301900110

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian saya ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar rujukan. Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapa pun.

Semarang,

Yang menyatakan,



SEPULUH RIBU RUPIAH
10000
METERAL TEMPEL
994CAAJX842245591

Avia Surya Ningrum

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Avia Surya Ningrum

NIM : 21301900110

Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual dan Pembeli Dalam Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Sertipikat Pengganti ”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta dan mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapa pun.

Semarang,
Yang menyatakan,



Avia Surya Ningrum

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan) tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). (Q.S. Asy-syarah: 6-7)
- Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, dan sesungguhnya yang demikian itu sungguh berat kecuali bagi orang-orang yang khusyu. (Q.S. Al-Baqarah: 45)
- Bukan kesulitan yang membuat kita takut, tapi ketakutan yang membuat kita sulit. Karena itu jangan pernah mencoba untuk menyerah dan jangan menyerah untuk mencoba. Maka jangan katakan Tuhan aku punya masalah, tapi katakan pada masalah aku punya Tuhanku yang Maha Segalanya. (Ali bin Abi Thalib)

PERSEMBAHAN :

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak HM. Sukiyono dan Ibu Hj. Asroka, terima kasih atas cinta dan kasih sayang, selalu sabar dalam mendidik, tidak pernah lelah untuk selalu mendukung dan memberikan energi positif lewat lantunan doa yang selalu dipanjatkan.
2. Almamater UNISSULA Semarang.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada kita. Shalawat serta salam kita haturkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Penulis telah menyelesaikan tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual dan Pembeli Dalam Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Sertipikat Pengganti”**. Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar magister (S2) Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penyusunan tesis ini banyak pihak yang turut membantu sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak HM. Sukiyono dan Ibu Hj. Asroka ,terima kasih atas cinta dan kasih sayang, selalu sabar dalam mendidik, tidak pernah lelah untuk selalu mendukung dan memberikan energi positif lewat lantunan doa yang selalu dipanjatkan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto,S.H.,S.E.,AKt.,M.Hum ,selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H ,selaku Ketua Program Magister S2 Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono,S.H.,M.H ,selaku Dosen Pembimbing pertama atas waktu, perhatian, kesabaran, dan segala bimbingan serta arahan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto,S.H.,M.Kn , selaku Dosen Pembimbing atas waktu, perhatian, kesabaran, dan segala bimbingan serta arahan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak dan Ibu Dosen Tim Penguji yang telah menguji penulis dalam melaksanakan ujian tesis ini.
8. Bapak Suprihanto, Ibu ike ,selaku Staf bagian Sertipikat Pengganti di BPN Kabupaten Semarang yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi dan penjelasan kepada penulis.
9. Ibu Endang Dwi Widiyani,S.H.,M.Kn ,selaku Notaris-PPAT Mranggen Demak yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi dan penjelasan kepada penulis.
10. Sodara/sodariku tersayang Muhammad Iskandar, Eka Ayu Desiana ,dan Dhita Asri Nuryana Putri ,dan tidak ketinggalan keponakan tercintanya aunty Muhammad Mirza Al-Fattah <3 tidak pernah lelah untuk selalu mendukung, menghibur, memotivasi dan memberikan energi positif lewat lantunan doa yang selalu dipanjatkan.
11. Semua teman-teman kuliah seangkatanku tersayang mba Sukma, Mella, Zia dan yang lainnya yang namanya tidak dapat disebut satu-persatu diFakultas

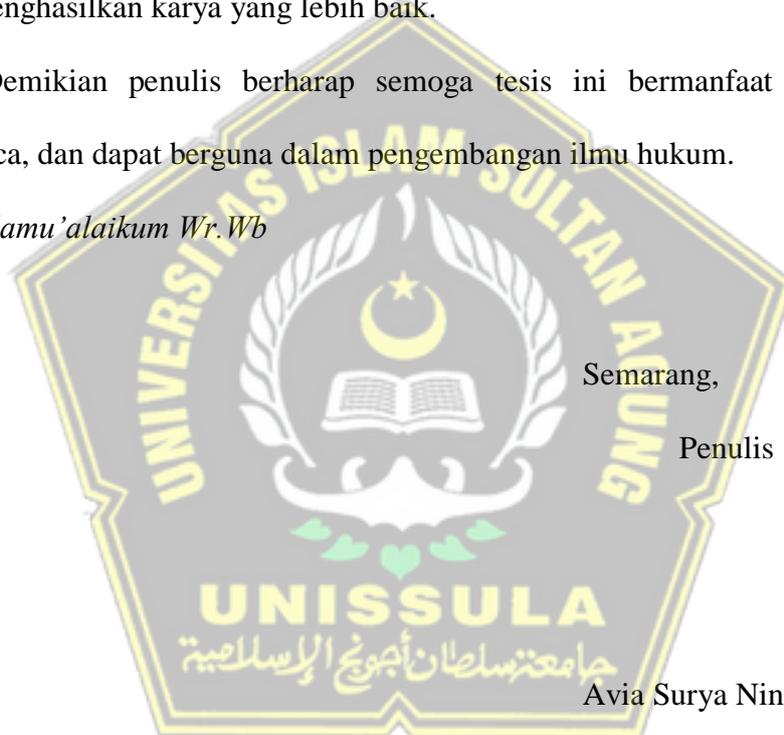
Hukum Progdi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Angkatan MKN-15, terima kasih atas dukungan dan saling memberikan motivasi kepada penulis.

12. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil yang tidak bisa penulis sebutkan seluruhnya terima kasih penulis ucapkan.

Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Demikian penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis, pembaca, dan dapat berguna dalam pengembangan ilmu hukum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb



Semarang,

Penulis

Avia Surya Ningrum

ABSTRAK

Seiring berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertipikat yang dimilikinya padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah seperti hilangnya sertipikat asli sehingga dibutuhkan sertipikat pengganti. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang sertipikatnya menggunakan sertipikat pengganti dalam akta jual beli, kepastian hukum keberadaan sertipikat pengganti jika di bebaskan hak tanggungan dan contoh akta jual beli dengan menggunakan sertipikat pengganti.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis. Data yang diperlukan meliputi data primer diambil dengan metode studi pustaka. Metode analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa pertama, perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang sertipikatnya menggunakan sertipikat pengganti dalam akta jual beli pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum terhadap Sertipikat Hak atas Tanah biasa. Terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Pengganti Hak atas Tanahnya maka Kantor Pertanahan akan melakukan Pembatalan demi hukum dan menarik serta memusnahkan terhadap Sertipikat lama yang telah diterbitkan sebelumnya agar suatu saat tidak menimbulkan sengketa hukum. Kedua, kepastian hukum keberadaan sertipikat pengganti jika dibebaskan hak tanggungan adalah dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat kedua (pengganti) merupakan sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertipikat pertama yang hilang terhadap bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama dan obyeknya juga sama. Sehingga sertipikat pengganti tersebut juga dapat dijadikan jaminan atas utang seseorang terhadap lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Sertipikat dijadikannya sebagai agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank, maka sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan, sehingga karena adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga.

Kata kunci: perlindungan hukum, akta jual beli, sertipikat pengganti

ABSTRACT

As time goes by the ownership of land rights holders to land certificates, problems often occur regarding the certificates they have, even though land certificates are a strong evidence of ownership of land rights such as the loss of the original certificate so that a replacement certificate is needed. The purpose of this study is to determine and analyze legal protection for land buyers whose certificates use a substitute certificate in the deed of sale and purchase, legal certainty of the existence of a replacement certificate if encumbered with mortgage rights and examples of a deed of sale and purchase using a replacement certificate.

The approach method in this study is a method of normative juridical approach, research specifications are descriptive analytical. The required data includes primary data taken by the literature study method. Data analysis methods use qualitative descriptive analysis methods.

Based on the research concluded first, legal protection for land buyers whose certificate uses a replacement certificate in the sale and purchase certificate basically the same as the legal protection of the certificate of regular land rights. Against the field of land that has been issued by the certificate of replacement for land rights, the land office will be able to cancel the law and withdraw and destroy the old certificate that has been published earlier so that one day not to cause legal disputes. Secon, Legal Certainty The existence of a substitute certificate if charged by the dependency rights is from the LoGA and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in Article 32 paragraph (1) of the second certificate (replacement) is the certificate of land rights published by the land office as a substitute for the first certificate Against the field that land is the same, in this case the subject of the same rights and the object is also the same. So that the replacement certificate can also be used as a guarantee of a person's debt to the bank and non-bank financing institutions. The certificate is used as collateral from bank financing institutions and non-banks, then the certificate is burdened withholding rights, so because of the legal guarantee of the land ownership, then someone can accept it as a securities.

Keywords: legal protection, deed of sale and purchase, replacement certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
1. Perlindungan Hukum	8
2. Penjual	9
3. Pembeli	9
4. Akta Jual Beli PPAT	9
5. Sertipikat Pengganti	10
F. Kerangka Teoritis	11
1. Teori Kepastian Hukum	11
2. Teori Perlindungan Hukum	14
G. METODE PENELITIAN	16
1. Pendekatan Penelitian	16
2. Spesifikasi Penelitian	17
3. Jenis dan Sumber Data	17
4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Teknik Analisis Data	20
H. Sistematika Penulisan	21
I. Jadwal Penelitian	23
BAB II KAJIAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum di Indonesia	24
1. Pengertian Perlindungan Hukum secara umum	24
2. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum	24
3. Tujuan Perlindungan Hukum	31
4. Asas Perlindungan Hukum dalam suatu Perjanjian Jual Beli	35
1. Pengertian Perjanjian	35
2. Pengertian Jual Beli	38

3. Syarat – Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	40
4. Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli.....	43
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat sebagai Bukti Suatu Hak.....	49
1. Hak-hak atas tanah di Indonesia	49
C. Pengertian Hak Guna Bangunan	61
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan	61
2. Syarat dan Tata Cara Proses Kepailitan	55
a. Pengertian dan syarat Kepailitan	55
3. Para Pihak dalam Proses Kepailitan	57
4. Akibat Hukum Kepailitan	58
D. Pengertian Hak Pakai.....	65
E. Pengertian Hak Sewa	67
F. Hak Membuka Tanah dan Pemungut Hasil Hutan	69
G. Sertipikat Sebagai Bukti Suatu Hak	70
BAB III	
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	86
H. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Sertipikatnya Menggunakan Sertipikat Pengganti Dalam Akta Jual Beli.....	86
I. Kepastian Hukum Keberadaan Sertipikat Pengganti Jika Dibebankan Hak Tanggungan.....	105
A. Contoh Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Subsidi	110
BAB IV	
PENUTUP	118
KESIMPULAN	118
SARAN	119
DAFTAR PUSTAKA	121
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara Hukum sebagaimana dicantumkan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Sebagai Negara hukum tentunya segala perbuatan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara harus diatur dengan hukum. Hukum sebagai pranata sosial memiliki peranan penting dalam masyarakat untuk menciptakan ketentraman, keadilan dan keamanan juga mengatur segala perbuatan manusia yang dilarang maupun yang diperintahkan. Hukum menurut para ahli adalah suatu aturan yang dibentuk oleh pemerintah (*law making institution*) sebagai pelaksanaan atas kedaulatan yang telah diberikan rakyat (*sovereignty*) yang memaksa untuk ditaati (*imperative*) karena terdapat ancaman sanksi apabila dilanggar.¹

Penegakan hukum yang berjalan secara efektif akan membawa perubahan sosial sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pembuat hukum. Membicarakan masalah penegakan hukum tidak dapat dilepaskan dari pengertian tentang sistem hukum itu sendiri, dimana di dalamnya selalu tercakup tiga komponen yang tidak terpisahkan satu dengan yang lain, yaitu komponen struktur, substansi, dan kultur. Sehingga dalam rangka menegakkan hukum secara maksimal haruslah selalu diperhatikan ketiga

¹ John Austin, *The Province of Jurisprudence Determined* Edited by David Champbell and Philip Thomas, (London: Routledge Taylor & Francis Group, 1998), hal. Xiii.

komponen yang ada. Sedangkan pengertian penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Yang disebut sebagai keinginan-keinginan hukum di sini tidak lain adalah pikiran-pikiran badan pembuat Undang-Undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu. Perumusan pikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan. Dalam kenyataan, maka proses penegakan hukum itu memuncak pada pelaksanaannya oleh para pejabat penegak hukum itu sendiri.

Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh suatu hal yang diharapkan dalam sebuah keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat akan lebih tertib dalam melakukan sesuatu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakatnya.²

Menjalankan sebuah hukum tidak hanya semata-mata tekstual perundang undangan akan tetapi dalam menjalankan hukum harus dengan determinasi, empati, dedikasi, komitmen terhadap penderitaan bangsa untuk berani mencari jalan lain guna mensejahterakan rakyat sesuai dengan apa yang telah diamanatkan oleh UUD 1945. Hukum progresif dimulai dari suatu

² Rusli Muhammad, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*. (UII Press, Yogyakarta, 2013), hlm.17.

asumsi dasar, hukum adalah institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia. Hukum tersebut tidak mencerminkan hukum sebagai institusi yang mutlak serta final, melainkan ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan kepada manusia.³

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam Wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.

Penguasaan negara adalah untuk melindungi kemakmuran rakyat dalam kaitannya dengan pemanfaatan bumi, air, kekayaan yang terkandung di dalamnya. Sepanjang menyangkut tanah, dibuat kebijakan nasional di bidang pertanahan yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan kemakmuran rakyat, di antaranya berupa pendistribusian kembali pemilikan atas tanah dan pembatasan pemilikan luas tanah pertanian, sehingga penguasaan atau pemilikan tanah tidak terpusat pada sekelompok orang tertentu.

Negara Republik Indonesia sebagai suatu Negara hukum yang bersifat agraris, dimana tanah memegang peranan penting dalam pembangunan. Masalah tanah merupakan masalah yang vital dalam pelaksanaan pembangunan bagi bangsa Indonesia. Oleh karena itu sistem terhadap politik

³ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm. 1.7

hukum pertanahan sangat diperlukan. Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Sertipikat tanah memberikan kepastian perlindungan hukum terhadap pemegangnya. Salah satu permasalahan bagi pemilik sertipikat adalah bagaimana jika sertipikat yang dimilikinya rusak atau hilang. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah memberikan jalan keluar bagi pemegang sertipikat tersebut yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti. Sehingga pemegang hak atas tanah tersebut tetap memiliki kepastian dan perlindungan hukum terhadap tanahnya.⁴ Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka Pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan tersebut mengacu pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok

Agraria yang isinya :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan 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 bukti yang kuat. Dan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang isinya : Sertipikat merupakan surat tanda

⁴ <https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-ttg-pendaftaran-tanah.pdf> diakses pada tanggal 3 Juni 2021, pukul 12.15.

bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berkaitan dengan hal tersebut, berjalannya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang sertipikat yang dimilikinya padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan. karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertipikat tersebut. Selain rusaknya sertipikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertipikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Akan tetapi di dalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut dan pengumuman di media masa.

Mengingat pentingnya suatu sertipikat pengganti bagi pemegang hak atas tanah yang sebelumnya sudah memiliki sertipikat tetapi sertipikatnya rusak ataupun hilang, maka penulis ingin meneliti tentang

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PENJUAL DAN

PEMBELI DALAM AKTA JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN SERTIPIKAT PENGGANTI.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli tanah yang sertifikatnya menggunakan sertifikat pengganti dalam akta jual beli?
2. Bagaimana kepastian hukum keberadaan sertifikat pengganti jika di bebankan hak tanggungan?
3. Bagaimana contoh akta jual beli tanah dengan menggunakan sertifikat pengganti?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli tanah yang sertifikatnya menggunakan sertifikat pengganti dalam akta jual beli..
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kepastian hukum keberadaan sertifikat pengganti jika di bebankan hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa contoh akta jual beli dengan menggunakan sertifikat pengganti.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai Perlindungan Hukum bagi Pihak Penjual dan Pembeli dalam Akta Jual Beli menggunakan Sertipikat Pengganti.
- b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang Perlindungan Hukum bagi Pihak Penjual dan Pembeli dalam Akta Jual Beli menggunakan Sertipikat Pengganti.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli menggunakan Sertipikat Pengganti yang berkeadilan serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan

penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang artinya adalah sebagai suatu kegiatan atau suatu proses berpikir, daya berpikir khususnya penalaran dan juga pertimbangan. Dalam penelitian hukum, adanya kerangka konseptual menjadi syarat yang sangat penting, karena mengungkapkan beberapa konsepsi dan berrbagai pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Dalam landasan atau kerangka diuraikan segala sesuatu yang terdapat di dalam teori sebagai suatu sistem aneka "*theore'ma*" atau ajaran (di dalam bahasa Belanda: "*leerstelling*")⁵ Kerangka konseptual sendiri merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan di teliti.⁶

1. Perlindungan Hukum

Hans Kelsen menyatakan bahwa hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.⁷ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.⁸ Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm.7.

⁶ Amiruddin & Zainal Asiki, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 47.

⁷ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006), h. 12.

⁸ Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, (Jakarta: Nusamedia, 2009), h. 343

mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak- haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.⁹

2. Penjual

Pengertian penjualan menurut Henry Simamora menyatakan bahwa penjualan adalah lazim dalam perusahaan dan merupakan jumlah kotor yang dibebankan kepada pelanggan atas barang dan jasa.¹⁰

Sedangkan menurut Chairul Marom penjualan artinya penjualan barang dengan sebagai usaha pokok perusahaan yang biasa dilakukan secara teratur¹¹

3. Pembeli

Pembeli adalah seseorang atau suatu perusahaan yang membeli atau menggunakan barang atau jasa tertentu. Pembelian, yaitu: *“The role of purchasing function is to make materials and parts of the right quality, and quantity available for use by operations at the right time and at the right place.”* Pendapat tersebut kurang lebih mempunyai

⁹ Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum”, Republika, 24 Mei 2004.

¹⁰ Henry Simamora, Akuntansi Basis Pengembangan Keputusan Bisnis, (Jakarta: Kencana, 2000), hal. 24.

¹¹ Chairul Marom, System Akuntansi Perusahaan Dagang, (Jakarta : PT. Prenhallindo, 2002), hal. 28

arti bahwa peran fungsi pembelian adalah untuk mengadakan material dan part pada kualitas yang tepat dan kuantitas yang tersedia untuk digunakan dalam operasi pada waktu yang tepat dan tempat yang tepat (Galloway; 2000).

3. Akta Jual Beli PPAT

Istilah “akta” dalam bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu :

- a. Perbuatan (handeling/perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai / digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.¹²

Akta Jual Beli PPAT dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sama – sama bentuk perjanjian, tetapi memiliki sifat hukum yang berbeda. Pengertian Akta Jual Beli (AJB) yaitu : merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas.¹³

¹² Victor Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 11.

¹³. http://www.legalakses.com/pembuatan-aktajual-beli-ajb-tanah/?fdx_switcher=true, diakses pada tanggal 7 Juli 2013.

4. Sertipikat Pengganti

Sertipikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.¹⁴

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut *Sudikno Mertokusumo*, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:¹⁵

- a. Hukum Positif yaitu undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum Positif tidak boleh mudah berubah.

Menurut *Utrecht*, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indoneisa

¹⁵ Sulardi dan Yohanes Puspitasari Wardoyo, *Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak*, (Kajian Putusan No. 201/Pid.sus/2014/PN.Blt), Jurnal Yudisial, Vol. 8, No. 3, 2015, hlm. 256.

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah

¹⁶ *Ibid*, hlm. 160

bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara. Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajarah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.

Berdasarkan uraian kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

2. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Menurut Sutjipto Raharjo mendefinisikan 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.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat 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. Perlindungan Hukum Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam,¹⁷ yaitu :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah 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.

Menurut Muktie, A, Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 10

manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁸

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian di dalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.¹⁹

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan penelitian ini adalah yuridis-sosiologis. Berdasarkan metode pendekatan penelitian ini ada dua aspek yang akan di bahas yaitu aspek sosiologis dan aspek yuridis. Metode pendekatan yuridis sosiologis membahas aspek yuridisnya sekaligus membahas aspek sosial, yang berarti menggunakan pendekatan ilmu sosial untuk memahami dan menganalisis hukum sebagai gejalanya.²⁰ Penelitian dilaksanakan dalam menganalisis perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam akta jual beli dengan menggunakan sertifikat pengganti.

2. Spesifikasi Penelitian

¹⁸ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-ukum-menurut-para-ahli/>

¹⁹ Soemitro Ronny Hanitijo, "*Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hal.13.

²⁰ Agnes Widanti, 2009, *Petunjuk Penulisan Usulan Penelitian Dan Tesis*, Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata, hlm. 7.

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analisis*. *Deskriptif analisis* adalah penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.²¹

4. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.

1) Bahan Hukum Primer

²¹ Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, (UPT UNDIP Press, Semarang, 2012), hlm.6.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya memiliki otoritas, bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, putusan-putusan hakim.²² Berikut rincian sumber bahan hukum primer yang digunakan:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Kompilasi Hukum Islam.
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip, baik yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Manfaat dari bahan hukum sekunder adalah lebih meminimalkan biaya dan waktu, mengklasifikasikan permasalahan-permasalahan, menciptakan tolak ukur untuk mengevaluasi bahan hukum primer, dan memenuhi kesenjangan-kesenjangan informasi. Manfaat lain dari bahan

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Kencana. Jakarta, 2005), hal. 181.

hukum sekunder adalah bahwa seorang peneliti mampu memperoleh informasi lain selain informasi utama.²³

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah penelusuran-penelusuran di internet.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan oleh penulis dalam melakukan pengumpulan data untuk mencari informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan ini adalah dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara (*interview*)

Pengumpulan data dengan wawancara, dalam penelitian ini pada dasarnya merupakan metode tambahan atau pendukung dari keseluruhan bahan hukum yang di himpun melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Adapun wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung kepada narasumber yang telah di tentukan untuk memperoleh pendapat satu pandangan serta keterangan tentang beberapa hal (data atau bahan hukum) yang di perlukan.

b. Penelitian Kepustakaan

²³ http://accounting-media.blogspot.com/2014/06/bahan_hukum-primer-dan-bahan_hukum-sekunder.html, diakses pada tanggal 19 Mei 2020 pukul 21.21 WIB

Teknik pengumpulan data sekunder perlu dilakukan dengan cara mengkaji, membaca serta menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam kegiatan penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dengan cara pengumpulan data melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian ini.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung. Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti serta dipelajari sebagai suatu yang utuh. Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik coding, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian

ini dengan cara mengelompokan dalam kateogri tertentu yang sudah ditetapkan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Meliputi: Mengenai segala sesuatu tinjauan pustaka yang didalamnya berisikan pengertian tentang sertipikat dan akta jual beli, pengertian perjanjian dan perjanjian jual beli, tinjauan umum mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang pokok permasalahan yang berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu: Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Akta Jual Beli menggunakan Sertipikat Pengganti, Bagaimana analisis teoritis tentang Akta Jual Beli dan Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dan

Bagaimana Hipotensi dan Realisasi Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli menggunakan Sertipikat Pengganti.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

I. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan						
		Maret	April	Mei	Juni	Juli	Agustus	September
1	Pengajuan Judul Tesis							
2	Bimbingan Proposal Tesis							
3	Ujian Proposal Tesis							
4	Penulisan Tesis							
5	Penyusunan hasil penelitian dan penyelesaian Tesis							
6	Ujian Tesis							
7	Penggandaan Tesis							

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum di Indonesia

1. Pengertian Perlindungan Hukum secara umum

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti sebagai: (1) *protecting or being protected*; (2) *system protecting*; (3) *person or thing that protect*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi.¹ Dari kedua definisi tersebut, maka perlindungan merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada yang lemah. Perlindungan hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak seseorang yang dianggap lemah.

Harjono mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtsbecherming*. Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. Diakses tanggal 04 Januari 2019

kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.²

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya.³
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak melindungi masyarakat dari sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴
- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁵

² Harjono. 2008. Konstitusi sebagai Rumah Bangsa. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi. Hal, 357.

³ Satjipro Rahardjo, Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia, (Jakarta: Kompas, 2003),h. 121.

⁴ Setiono. 2004. Rule of Law (Supremasi Hukum). Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta. Hal, 3.

⁵ Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), h. 14.

- d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁶

Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak seseorang untuk berada dalam perlindungan secara hukum dan hak atas rasa aman. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang berbunyi :⁷

- a. *Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi*
- b. *Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan..atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain*

Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bermakna bahwa setiap warga negara berhak atas perlindungan dari Negara baik bagi dirinya sendiri, keluarga, kehormatan maupun martabat dan harta benda yang dia miliki dibawah kekuasaannya. Setiap orang memiliki hak atas rasa aman dan

⁶ Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>

⁷ Pasal 18 huruf (g) Undang-Undang Dasar 1945

perlindungan dari adanya ancaman untuk berbuat atau bertindak yang baik sesuai dengan hak asasi manusia.

2. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

merupakan suatu perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan jika hal tersebut sudah terjadi adanya sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.⁸

Menurut Hadjon, perlindungan hukum untuk rakyat meliputi dua hal, yakni:

a. Perlindungan Hukum Preventif

⁸ Muchsin. 2003. Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. Surakarta. Universitas Sebelas Maret. Hal, 20.

Bentuk perlindungan hukum kepada rakyat adalah dengan diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif memiliki pengaruh yang bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

b. Perlindungan Hukum Represif

Bentuk perlindungan hukum yang lebih ditujukan pada penyelesaian sengketa. Penanganan perlindungan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan Umum juga Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap suatu tindakan yang dilakukan oleh pemerintah yang bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif ini mengarah pada perlindungan hukum yang berkaitan erat dengan penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum secara represif yaitu sama dengan penegakan hukum, hal ini karena proses dalam

penyelesaian sengketa sampai pada tahap di pengadilan merupakan bagian dari penegakan hukum.

Menurut Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim bentuk-bentuk perlindungan hukum adalah sebagai berikut :⁹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek dalam hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif berpengaruh besar terhadap tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif ini, maka pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia sendiri belum suatu peraturan khusus mengenai mengenai bagaimana perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk kaitannya dengan menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum maupun oleh Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah

⁹ Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. 1988. Hukum Tata Negara Indonesia. Jakarta. Sinar Bakti. Hal, 102

bertumpu juga bersumber dari suatu konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Menurut Sudut hukum memaparkan perlindungan hukum dalam kaitannya dengan sarananya terdapat dua macam yaitu :¹⁰

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, menjelaskan bahwa subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif berpengaruh bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong lebih bersifat hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum terdapat suatu pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan dalam hal sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum maupun oleh Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini.

¹⁰Sudut Hukum. 2015. Perlindungan Hukum. <https://www.suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum>. Diakses tanggal 09 Januari 2019

3. Tujuan Perlindungan Hukum

Indonesia adalah negara hukum. Hal ini tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Secara historis, konsep negara hukum muncul dalam berbagai model, antara lain negara hukum menurut agama Islam, negara hukum menurut konsep Eropa Kontinental yang dinamakan *rechtsstaat*, negara hukum menurut konsep *Anglo Saxon (rule of law)*, konsep *socialist legality*, dan konsep negara hukum Pancasila.

Menurut Aristoteles, negara haruslah berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Dalam negara yang memerintah bukanlah manusia sebenarnya, melainkan pikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja.¹¹

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

¹¹ Moh Kusnardi, dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta: PSHTN FH UI dan Sinar Bakti, 1988, hlm. 153.

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.

Menurut Hans 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 deliberatif. 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.¹²

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹³ Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.¹⁴

b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

Keadilan hukum menurut L.J Van Apeldoorn tidak boleh dipandang sama arti dengan penyamarataan, keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama.¹⁵

Maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap perkara harus ditimbang

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

¹³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 23

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, penerbit toko gunung agung, Jakarta, 2002, hlm 82-83

¹⁵ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terj. Oetarid Sadino, Jakarta: Pradnya Paramita, 1993, hlm. 11

tersendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya.

Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika ia menuju peraturan yang adil, artinya peraturan di mana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, dan setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya. Dalam pengertian lain, menurut Satjipto Rahardjo “merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.”

c. Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Kemanfaatan hukum adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum. Dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, seyogyanya dipertimbangkan asas kemanfaatan.

Prof. Satjipto Raharjo, yang menyatakan bahwa : keadilan memang salah satu nilai utama, tetapi tetap di samping yang lain-lain, seperti kemanfaatan. Jadi dalam penegakan hukum, perbandingan antara manfaat dengan pengorbanan harus proporsional.

B. Asas Perlindungan Hukum dalam suatu Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal³ . R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan

dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁶

Sependapat pula dengan Sudikno, "perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".¹⁷

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.¹⁸ Dari pendapat di atas, pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata).

Perjanjian suatu hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum." Artinya, kedua belah "pihak" tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau "kaidah atau" "hak dan kewajiban yang mengikat untuk "ditaati dan dilaksanakan.

2. Pengertian Jual Beli

¹⁶ R. Setiawan, 1987, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, Bina Cipta, Bandung, hal.49

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 1985, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal.97

¹⁸ Sri Sofwan Masjchoen, op.cit, hal.1

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁹

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.²⁰

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak

¹⁹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, Hlm 17

menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.²¹

Jual beli tanah menurut Soetomo adalah “suatu pemindahan hak atas tanah yang dilakukan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.²² 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.

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (Verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (Loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang²³

²¹ Salim H.S, 2003, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 49

²² Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, cet. 1, (Malang: universitas Brawijaya, 2000), hlm 17.

²³ R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, Hlm 14

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

3. Syarat – Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdata Pasal 1320, yaitu:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak

antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:²⁴

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- 4) Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 5) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya ,Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdara namun tidak semua orang dewasa dapat melakukan

²⁴ bid, Hlm 33

perbuatan hukum dalam melakukan perjanjian, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPerdara:

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan

Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

1. Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) 3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu Suatu hal tertentu

disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.

Prestasi terdiri atas : ²⁵

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.

²⁵ Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 69

- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu

d. Suatu Sebab Yang Halal

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.²⁶

4. Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Beberapa asas dalam Hukum Perjanjian, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, Hlm 20

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas Kebebasan Berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).²⁷

²⁷Sutan Remy Sjahdeini, 1993, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, Hlm 47

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti yaitu setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja meskipun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnyanya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang sudah disebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.²⁸

a. Asas Konsensualisme (Pesesuaian Kehendak)

Asas konsensualisme dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.²⁹ Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja.

b. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

²⁸J. Satrio, 1993, Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya), Alumni, Bandung, Hlm 36

²⁹ Salim H.S, Op.cit, Hlm 10

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terkait untuk memenuhi kontrak tersebut karena mengandung janji janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang.

c. Asas Iktikad Baik

Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, Iktikad baik ada dua yaitu:³⁰

- 1) Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesesuaian.

Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datangnya si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal

d. Asas Kepribadian

³⁰ Handri Rahardjo, 2009, Hukum Perjanjian di Indonesia, Pustaka Yustisia, Jakarta, Hlm 45

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan bunyi pasal 1340 KUHPerdara yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1317 KUHPerdara yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam pasal 1318 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

Menurut Mariam Darus Badruzaman terdapat 8 (delapan) asas dalam perikatan, yaitu:³¹

³¹ Ahmadi Miru, Op.cit, Hlm 15

- 1) Asas Kepercayaan, asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.
- 2) Asas Persamaan Hukum, adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Dan tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras.
- 3) Asas Keseimbangan, adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.
- 4) Asas Kepastian Hukum, perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum.
- 5) Asas Moral, asas ini terikat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur.
- 6) Asas Kepatutan, asas ini tertuang dalam pasal 1339 KUHPerdara dan asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.
- 7) Asas Kebiasaan, asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8) Asas Perlindungan (*protection*), asas ini mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat sebagai Bukti Suatu Hak

1. Hak-hak atas tanah di Indonesia

a. Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.³²

Tanah merupakan lapisan teratas lapisan bumi. Tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain. Menurut Dokuchaev (1870) dalam Fauizek dkk (2018), Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.

Menurut Hardiyatmo (1992) dalam Apriliyandi (2017), tanah adalah ikatan antara butiran yang relatif lemah dapat

³² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

disebabkan oleh karbonat, zat organik, atau oksida-oksida yang mengendap-ngendap di antara partikel-partikel. Ruang di antara partikel-partikel dapat berisi air, udara, ataupun yang lainnya.

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.³³ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

- 1). Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- 2). Keadaan bumi di suatu tempat.
- 3). Permukaan bumi yang diberi batas.
- 4). Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum,

³³ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, h. 31

baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Dasar kepastian hukum dalam peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.³⁴ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.³⁵

³⁴ Boedi Harsono, 1994, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakaerta, hlm. 18

³⁵ Supriadi, 2010, Hukum Agraria, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3

b. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

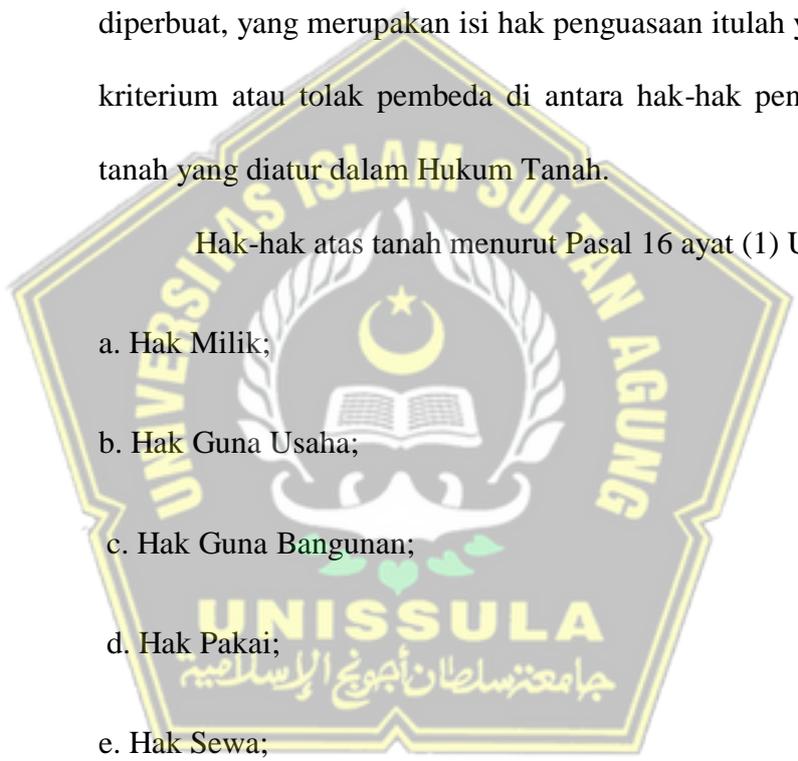
- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-

batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁶

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Sewa;

 - f. Hak Membuka Tanah;

 - g. Hak Memungut Hasil Hutan;

³⁶ <https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 1 Oktober 2021 pukul 19.11 wib

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi

haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).³⁷

c. Pengertian Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal

³⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta.

20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.³⁸

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.³⁹ Terkuat artinya:⁴⁰

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.

³⁸ Boedi Harsono, Op. Cit, h 292

³⁹ AP. Parlindungan, 1986, Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, h. 65

⁴⁰ Effendy Perangin, 2005, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 237

d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuh.⁴¹

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah seabgai berikut:⁴²

1) Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena Hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tesebut berindah kepada ahli warisnya,

⁴¹ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT. Rineka Cipta Jakarta, h. 7

⁴² Ardiansyah Zulhadji. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen. Vol.V/No. a/April-Jun/2016. hlm. 34

sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

2) Dialihkan pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum

yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

- i. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- ii. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

- iii. Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- iv. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) tanahnya jatuh kepada negara

- i. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- ii. Karena diterlantarkan
- iii. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

d. **Pengertian Hak Guna Usaha**

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha

pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁴³

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

e. Hapusnya Hak Guna Usaha

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- 5) Diterlantarkan
- 6) Tanahnya Musnah
- 7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

f. Pengertian Hak Guna Bangunan

⁴³ Effendy Perangin, op. cit, h. 258

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh :

(1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.

(2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁴⁴

⁴⁴ Ibid, h. 275

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 yang meliputi:

1. melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
2. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
3. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
4. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
5. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
6. menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Dalam Pasal 44 Pemegang hak guna bangunan berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan, Pasal 46 :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 - 2) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara

pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau pedanjaan pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;

3) cacat administrasi; atau

4) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;

d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

e. dilepaskan untuk kepentingan umum;

f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;

g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;

h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;

i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau

j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

g. Pengertian Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.⁴⁵

Berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.⁴⁶

Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur Dalam Peraturan Pemerintah Pasal 49 PP Nomor 18 tahun 2021 yang dapat mempunyai Hak Pakai;

⁴⁵ <https://doktorhukum.com/hak-pakai-menurut-hukum/> Juni 24, 2020 12:34 pm

⁴⁶ Auri. 2014. Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2. hlm. 2. 21Urip santoso, Op.cit. hlm. 115.

(1) Hak pakai terdiri atas :

- a. hak pakai dengan jangka waktu; dan
- b. hak pakai selama dipergunakan.

(2) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. Orang Asing.

(3) Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:

- a. instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;

c. pemerintah desa; dan

d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

h. Pengertian Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak

lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut :

1. Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
2. Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
3. Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
4. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
5. Dapat dilepaskan.
6. Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Objek yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah :

1. Warga negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Badan hukum asing yang mempunyai perwalikan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan 56 perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

Cara pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

1. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya : waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

i. Hak Membuka Tanah dan Pemungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁴⁷ Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusaha hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

j. Sertipikat Sebagai Bukti Suatu Hak

1. Pengertian Sertipikat

Keberadaan sertipikat tanah sangat penting sebagai bukti kepemilikan properti yang dibutuhkan saat akan

⁴⁷ Boedi Harsono, op,cit, h. 19

melakukan jual-beli tanah maupun keperluan lain. Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.⁴⁸

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang

⁴⁸ Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁴⁹

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

⁴⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.cit., hlm.32.

menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
- c. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
- d. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.⁵⁰

3. PP. Pendaftaran Tanah pasal 18 tahun 2021

Pendaftaran tanah dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “Capitastrum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam artian Cadastre adalah record (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan

⁵⁰ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet,2, Jakarta, kencana, 2010, hlm.261.

perpajakan). Dengan demikian Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).⁵¹

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 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.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian, 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 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. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum

⁵¹ Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, CV Mandar Maju, Bandung 1999 hlm 18

pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.⁵²

4. Prosedur Pendaftaran Sertipikat Pengganti di Kantor BPN

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa Inggris sertifikat hak atas tanah disebut dengan “title deed”, sedangkan penguasaan hak atas tanah disebut “land ownership” dan bidang tanah sering disebut dengan “parcel atau plot”. Berdasarkan definisi formalnya bahwa: ”sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”, yang juga berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 (Herman Hermit, 2004: 29).

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu kantor wilayah BPN ditiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten atau Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk

⁵² Adrian sutedi, S.H., M.H, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendafrannya*, Sinar Grafika, Jakarta 2008 hlm 114

berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden (Sumber: Literatur dari Badan Pertanahan Purbalingga).

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden (Ali Achmad Chomzah, 2003: 9). Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata dan spiritual berdasarkan Pancasila (Ali Achmad Chomzah, 2003: 9).

Syarat mengurus sertifikat tanah yang hilang Siapkan dulu dokumen berikut ini sebelum mengurus ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- a. Fotokopi identitas penduduk yaitu KTP.

Lengkapi dengan foto identitas yang diberi kuasa, jika pengurusan ini dikuasakan kepada orang lain.

- b. Surat kuasa.
- c. Fotokopi sertifikat tanah yang hilang (jika ada).
- d. Surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian setempat.
- e. Formulir permohonan penerbitan kembali sertifikat tanah yang ditandatangani oleh pemilik tanah atau pemegang kuasa di atas meterai.⁵³

Pada dasarnya persyaratan didalam mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena rusak, tidak jauh berbeda dengan persyaratan pengajuan permohonan sertipikat pengganti karena hilang hanya saja didalam pengajuan permohonan penerbitan sertipikat karena rusak tidak ada sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, dan tidak ada surat keterangan kehilangan dari kepolisian serta tidak ada surat pernyataan tidak sengketa dan surat pernyataan sedang di jaminkan kepada pihak ketiga.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon :

- a. Kartu Tanda Penduduk Pemohon (KTP) yang masih berlaku.
- b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terbaru.
- c. Asli Sertipikat Yang Rusak
- d. Surat Pernyataan Atas Tanah tersebut dari Pemohon.

⁵³<https://www.kompas.com/tren/read/2021/06/04/140000365/panduan-mengurus-sertifikat-tanah-yang-hilang-atau-rusak?page=all>.

- e. Surat Ukur, kalau seandainya tanah tersebut perlu dilakukan pengukuran ulang.

I. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Perspektif Hukum Islam

1. Perlindungan Hukum pada Pembeli yang beretika baik (kajian islam)

Perlindungan konsumen dalam menyelesaikan sengketa dengan arbitrase yang di kenal dengan Tahkim yaitu pengangkatan seorang atau lebih sebagai wasit mereka untuk menyelesaikan perselisihan dengan damai. Tahkim secara literal adalah mengambil jalan dengan damai namun konsep tahkim disini bukan lembaga tetapi hanya cara penyelesaiannya saja. Adapun beberapa perlindungan konsumen dalam islam adalah sebagai berikut :

- a. Khiyar Majelis yaitu hak yang ditetapkan pelaku usaha dan konsumen jika terjadi ijab Kabul antara konsumen dan pelaku usaha dan akadnya telah sempurna maka masing-masing pihak hak untuk membatalkan atau mempertahankan akad selama masih satu majelis.
- b. Khiyar Syarat yaitu khiyar yang disyaratkan oleh salah satu pembeli atau penjual setelah akad selama masa yang di tentukan walaupun sangat lama.
- c. Khiyar Aibi yaitu Hak pada yang pembeli untuk membatalkan atau meneruskan akad apabila tiba-tiba terdapat cacat pada barang.

- d. Khiyar Tadlis Khiyar tadlis yaitu penjual mengelabui pembeli sehingga menaikkan harga barang, maka hal itu haram dalam hal ini pembeli 3 hari adanya pengembalian barang.⁵⁴

Kewajiban Konsumen Dalam Hukum Islam Dalam hukum Islam kewajiban-kewajiban konsumen tidak dijelaskan secara spesifik, namun demikian sebagai bentuk keseimbangan dan keadilan penulis dapat menjelaskannya sebagai berikut

Menurut Islam negara memiliki kewenangan untuk turut campur dalam kegiatan ekonomi, baik untuk mengawasi kegiatan pasar maupun untuk mengatur dan melaksanakan kegiatan ekonomi yang tidak mampu dilaksanakan oleh individu-individu. Dasar hukum campur tangan negara dalam ekonomi Islam adalah firman Allah SWT : 60 Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (An-Nisa : 59) Negara dalam mengatur dan mengawasi kondisi prekonomian masyarakat melalui sebuah lembaga yang bernama “al-hisbah”. Melalui lembaga al-hisbah ini negara melakukan kontrol terhadap kondisi sosial dan ekonomi secara konperhensif atas kegiatan perdagangan dan praktik-praktik ekonomi.

⁵⁴ FaturRahman Djamil, Penerapan hukum perjanjian dalam treansaksi di lembaga keuangan syariah (jakarta:sinar grafika,2013,cet,2),h,50

Selain itu lembaga al-hisbah ini memiliki tugas dan kewenangan untuk mengawasi industri, jasa profesional, standarisasi produk, memeriksa adanya indikasi penimbunan barang, praktik riba, dan perantara (calo-calo atau makelar).⁵⁵ Pejabat yang bertanggung jawab dalam melaksanakan tugas lembaga al-hisbah ini disebut muhtasib. Oleh karena itu, kewenangan mengawasi pasar menjadi tanggung jawab muhtasib. Selain mengawasi pasar, muhtasib juga mengawasi perilaku sosial masyarakat, bagaimana kegiatan mereka dalam melaksanakan kewajiban agama dan bekerja untuk pemerintah. Ada beberapa fungsi ekonomis yang menjadi kewenangan muhtasib, yaitu memenuhi dan mencukupi kebutuhan, pengawasan terhadap industri dan produksi, pengawasan atas jasa, pengawasan atas perdagangan, mengawasi jual beli terlarang, mengawasi standar

2. Penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam perspektif Hukum Islam

a. Pengertian Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Islam

Jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut al-ba'i yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah al-Zuhaili mengartikannya secara bahasa dengan "menukar" sesuatu dengan sesuatu yang lain". Kata al-ba'i dalam bahasa Arab

⁵⁵ A. A. Islahi, Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah, Terjemahan H. Anshari Thayib, Surabaya Bina Ilmu, 1997, Hlm. 239

terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata al-syira“ (beli). Dengan demikian, kata al-ba“i berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan para ulama fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definis sama. Sayyid Sabiq, mendefinisikan jualbeliadalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan”. Atau “memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan”.

Adapun jualbeli menurut para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, antara lain :

- 1) Menurut Ulama Hanafiyah, jual beli adalah : “Pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan)”.
- 2) Menurut Imam Nawawi dalam Al-Majmu“ jual beli adalah : “Pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan”
- 3) Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab Al-Mugni, jual beli adalah: “Pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik”.⁵⁶

Jual beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

⁵⁶ Rachmat Syafe“i, Fiqih Muamalah, (Bandung : Pustaka Setia, 2004), Cet. 2, h. 73

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵⁷

Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli telah disyariatkan oleh Al-qur'an, dan Sunnah. Dari segi aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara', terdapat ayat al-qur'an dan hadist tentang jual beli,⁵⁸ diantaranya adalah :

Al-Qur'an

Qs. Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat

berdirimelainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran tekanan penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya

⁵⁷ R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Balai Pustaka, 2016) h. 364.

⁵⁸ Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah..., h. 75

larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti dari mengambil riba, Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu sebelum datang larangan dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Q.S. al-Baqarah/2:275)

Allah telah menghalalkan jual beli, karena pada jual beli itu ada pertukaran dan pergantian dan ada barang yang mungkin bertambah harganya dimasa yang akan datang. Tambahan harga itu adalah imbangan manfaat yang kita peroleh dari harga barang tersebut.

Dan Tuhan mengharamkan riba, karena tak ada pertukaran dan tambahan pembayaran, bukan karena imbangan, hanya semata-mata karena penundaan waktu, dalam berjual beli ada hal-hal yang menghendaki lainnya, sedang dalam riba terdapat mafsadat yang menghendaki haramnya.

e Pengertian Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ

الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁵⁹

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT.

وَالِى تَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَوْمَ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ
وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوَبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُجِيبٌ

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: "Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan

⁵⁹ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)".⁶⁰

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.

f. Pengertian Sengketa

Hubungan setiap orang dalam lingkungan masyarakat, tidak tertutup kemungkinan dapat terjadi suatu sengketa. Terjadinya suatu sengketa dapat disebabkan oleh keadaan dimana pihak yang satu mempunyai masalah dengan pihak lainnya. Dalam suatu masyarakat, sengketa yang biasa terjadi adalah sengketa dalam lingkup keluarganya, antara sesama yang biasa terjadi adalah sengketa dalam lingkup keluarga, antara sesama kerabat yang hidup bersama, Hukum harta bersama dan perjanjian-perjanjian yang tersangkut paut dengan tanah atau biasa disebut dengan Sengketa Tanah.

⁶⁰ Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

tanah berfungsi sebagai tempat tinggal bagi persekutuan maupun bagi anggota masyarakat, sebagai tempat bagi masyarakat untuk mencari kehidupan, sebagai tempat nantinya mereka di kuburkan, sebagai tempat tinggal dari para roh leluhur yang dianggap sebagai pelindung persekutuan.

Sebagaimana firman Allah dalam Qs. Al- A'raf ayat /7:10

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا
تَشْكُرُونَ مَا قَلِيلًا مِمَّا

Artinya :

“Sesungguhnya kami telah menempatkan kamu sekalian dimuka bumi dan kami adakan bagimu dimuka bumi (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur.”



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Sertipikatnya Menggunakan Sertipikat Pengganti Dalam Akta Jual Beli

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah atau alat bukti bagi pemegang hak yang sah atas tanah tersebut.⁴ Sertipikat tanah yang merupakan dokumen penting, maka harus disimpan dengan baik dan cermat, sama seperti layaknya memperlakukan surat berharga yang lain. Sertipikat tanah walaupun sudah disimpan dengan baik tetapi terjadi sesuatu hal tidak terduga sehingga sertipikat tanah asli hilang bukan berarti hak tanah yang tersebut juga hilang sebab pada dasarnya sertipikat tanah asli yang dipegang pemiliknya tersebut hanya merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan atau Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah tempat tanah tersebut berada. Seseorang yang sertipikat tanahnya hilang, maka sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor BPN yang mewilayahi tanah tersebut untuk menerbitkan sertipikat pengganti. Pengurusan sertipikat tanah yang hilang dilakukan di Kantor BPN yang nantinya akan menerbitkan sertipikat pengganti jika semua persyaratan dan prosedur terpenuhi.

Permasalahan lain terkait hilangnya sertipikat hak atas tanah misalnya rusaknya sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak

disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan. karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya sertipikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya sertipikat tersebut. Selain rusaknya sertipikat masalah lain yang dihadapi pemegang sertipikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti, yang mana pada intinya sertipikat pengganti ini bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya terjadi kerusakan, hilang dan blanko lama. Selain Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penerbitan pengganti juga di atur dalam Peraturan pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, bahwa sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Diapun selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Dan jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan / penguasaan atas tanah, maka semua

keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan / pembedulan seperlunya. Berdasarkan hasil wawancara didapatkan hasil bahwa jika diterbitkan sertipikat pengganti karena rusak misalnya sertipikat disimpan di lemari kena rayap sehingga tidak terlihat nomor HMnya. Di BPN masih ada datanya, terutama jika ada fotocopynya, namun jika hilang, rusak, atau jika diragukan akan dilakukan pengukuran ulang dan kemudian akan dilakukan pengambilan sumpah, dilakukan iklan dua kali di surat kabar.⁸⁴

Hasil wawancara ini juga sesuai dengan hasil wawancara dengan staf Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang bahwa jika bisa tahu nomor haknya dulu, jika tidak tahu nomor haknya, di lokasinya dikoordinat, nanti dicarikan di BPN koordinatnya, kemudian ditemukan NIB nya, bisa dicari nomor haknya. Setelah ditemukan maka pemohon membuat SKPT, surat keterangan pendaftaran tanah untuk sertifikat tanah yang hilang, pemohon membuat surat kehilangan di kantor polisi, setelah surat kehilangan keluar, maka dilakukan pengisian untuk sertifikat hilangnya, setelah itu dilakukan sumpah untuk sertipikat pengganti karena hilang. Setelah sumpah, maka akan didaftarkan PNBPN, dibuatkan pengantar untuk media massa, koran, selama 30

⁸⁴ Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

hari, koran tersebut diminta pengumumannya kemudian dicetak sertipikat penggantinya.⁸⁵

Dari hasil wawancara, didapatkan hasil bahwa sertipikat tanah yang asli ada kemungkinan mengalami kerusakan terutama yang disimpan di lemari yang rentan terkena serangan rayap sehingga tidak terbaca nomor registry HMnya. Adanya kemungkinan ini membuat sertipikat hak atas tanah perlu untuk difotocopy ataupun discan sebelum disimpan. Jika terjadi kehilangan, maka pemilik sertipikat tanah perlu untuk melaporkannya kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk diterbitkan sertipikat pengganti dengan persyaratan tertentu. Jika ada keraguan akan ukuran dari tanah yang tertera, maka akan dilakukan pengukuran ulang. Selain adanya pengukuran ulang, pemilik sertipikat tanah juga diminta untuk mengiklankan kehilangan tersebut sebanyak dua kali dan melakukan sumpah. Sumpah ini berisikan pernyataan bahwa sertipikat tanah benar-benar hilang dan tidak disalah gunakan untuk kepentingan lain misalnya berhutang. Prosedur dari penerbitan sertifikat pengganti adalah

1. Memastikan nomor hak sertifikat tanah yang hilang. Jika tidak mengetahui nomor hak dari sertifikat tanah tersebut, maka perlu untuk mengetahui koordinat lokasi dan melaporkannya kepada BPN untuk dicarikan nomor haknya
2. Jika nomor hak sudah diketemukan, pemohon membuat SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) untuk sertifikat tanah yang hilang.

⁸⁵ Suprihanto, Staf BPN, Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, wawancara, tanggal 6 Desember 2021, pukul 14.00.

3. Setelah SKPT terbit, Pemohon kemudian surat kehilangan di kantor polisi.
4. Setelah ada surat kehilangan dari kepolisan, maka pemohon akan melakukan pengisian formulir dan blangko untuk sertifikat tanah yang hilang tersebut.
5. Setelah itu dilakukan sumpah untuk sertifikat pengganti karena kehilangan. Sumpah dilakukan oleh pemilik tanah yang namanya ada di sertifikat. Jika pemilik sudah meninggal, maka sumpah akan dilakukan oleh salah satu ahli waris dan akan dibuatkan surat keterangan warisan terlebih dahulu. Sumpah juga tidak dapat diwakilkan oleh orang lain.
6. Setelah sumpah dilakukan, maka BPN akan mendaftarkan pada PNBPN.
7. BPN akan membuatkan pengantar untuk media massa atau koran untuk diumumkan mengenai akan adanya penerbitan sertifikat pengganti
8. Setelah 30 hari pengumuman di koran, maka BPN akan meminta koran tersebut dan mencetak sertifikat pengganti.

Berdasarkan hasil wawancara mengenai kepastian hukum dari sertipikat pengganti, didapatkan hasil wawancara berikut jika sertipikat hilang namun sudah ada fotokopi kemudian diperjualbelikan dengan sertipikat pengganti, maka transaksi tersebut sah. Karena sertipikat pengganti otomatis sudah didaftarkan, dan diterbitkan langsung dari BPN.⁸⁶ Sertipikat pengganti merupakan dokumen otentik yang menyatakan keabsahan bukti kepemilikan atas tanah. Sertipikat pengganti merupakan bukti kepemilikan yang sah sehingga jual beli dengan menggunakan sertipikat pengganti juga sah secara

⁸⁶ Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

hukum. Pendaftaran dari sertipikat pengganti juga tidak perlu dilakukan karena sertipikat pengganti selalu langsung otomatis terdaftar sebab yang mengeluarkan sertipikat pengganti tersebut adalah BPN. Sementara itu hasil wawancara tentang jika ada sertipikat yang hilang ditemukan adalah jika sertipikat yang hilang muncul lagi, yang berlaku adalah sertipikat pengganti tersebut sebab di BPN ada recordnya sehingga diakui yang terbaru atau yang terakhir. Hal ini menunjukkan pentingnya pengecekan agar sertipikat tidak disalahgunakan.⁸⁷

Hasil ini sesuai dengan wawancara dengan pihak BPN kota Semarang yang menyatakan bahwa tidaklah mudah untuk menyalahgunakan sertipikat lama untuk jual beli jika sertipikat pengganti sudah terbit sebab akan ada pengecekan dan pencocokan dengan sertipikat pengganti sebelumnya. Perbedaan sertifikat baru dengan sertifikat lama, sertifikat pengganti dibuat dua, arsip disini sudah diberi keterangan “telah keluar sertifikat pengganti dengan nomor seri blangko, SU, luas, tanggal.”, perbedaan hanya pada nomor seri blangko, namun nomor seri sertifikatnya tetaplah sama.⁸⁸

Berdasarkan hasil wawancara dapat diketahui bahwa jika ada sertipikat hak atas tanah yang ditemukan kembali, maka yang sah dapat digunakan sebagai alat bukti adalah sertipikat pengganti atau yang paling akhir diterbitkan. Hal ini menunjukkan adanya pengakuan dari BPN bahwa sertipikat pengganti yang diterbitkan oleh BPN merupakan pengganti dari

⁸⁷ Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

⁸⁸ Suprihanto, Staf BPN, Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, wawancara, tanggal 6 Desember 2021, pukul 14.00.

sertipikat yang awal atau asli, dan sudah dinyatakan tidak berlaku sebab sudah diganti oleh sertipikat pengganti. Terutama karena pada arsip di BPN sudah ada perbedaan antara sertifikat pengganti dengan sertifikat tanah yang lama dengan adanya keterangan “telah keluar sertifikat pengganti dengan nomor seri blangko sekian, SU sekian, luas sekian, tanggal sekian” Hal ini juga menimbulkan adanya risiko yang perlu untuk diperhatikan bagi orang awam yang menerima sertipikat atas tanah sebagai alat untuk jaminan, sehingga dibutuhkan pengecekan dari notaris sehingga sertipikat tidak disalahgunakan. Sertipikat yang disalahgunakan adalah sertipikat lama yang memang asli namun mungkin sudah tidak berlaku karena sudah dinyatakan hilang dan diterbitkan sertipikat pengganti walau fisik masih ada, sehingga notaris perlu jeli sehingga tidak membuat kesalahan dalam pembuatan akta dengan cara berkoordinasi dengan Pusdatin.⁸⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan notaris diketahui bahwa sebaiknya dalam menerima sertipikat tanah sebagai jaminan dari perorangan, lebih baik diperiksakan terlebih dahulu sertipikat tanah tersebut. Dengan adanya pengecekan akan diketahui apakah sertipikat tersebut telah dinyatakan hilang dan sudah ada penerbitan sertipikat pengganti. Selain itu akan ada keterangan pada BPN seperti keterangan blokir atas tanah, keterangan sedang tidak dijaminan atau dibebani hak tanggungan. Selain itu juga ada riwayat dari tanah tersebut. Notaris juga perlu untuk memberikan usaha yang lebih tinggi untuk melakukan pengecekan karena untuk data yang tidak lengkap

⁸⁹ Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

pada BPN di daerah, maka data dari tanah tersebut harus dikoordinasikan dengan Pusdatin.

Sertipikat hilang dapat dimohonkan untuk diterbitkan sertipikat penggantinya. Sertipikat hilang tidak mengakibatkan hilangnya hak atas tanah tersebut, karena pada dasarnya asli sertipikat tanah yang kita miliki hanyalah merupakan salinan dari buku tanah yang disimpan pada Kantor Pertanahan setempat letak tanah. Jadi, apabila sertipikat tanah tersebut hilang, maka kita dapat mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan untuk menerbitkan Sertipikat Pengganti atau disebut juga sebagai dengan Sertipikat Kedua. Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya setipikat hak yang bersangkutan.

Mengenai penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, di atur dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Penggantian sertipikat hak karena hilang, yaitu merupakan sertipikat hak pengganti (sertipikat ke dua) yang disebabkan hilang, yang dimohon oleh pemegangnya ditujukan kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan persyaratan permohonan sebagai berikut :

- a. Surat permohonan
- b. Keterangan hilang dari kepolisian
- c. Surat pernyataan hilang di bawah sumpah
- d. Surat pernyataan tidak ada perubahan fisik tanah
- e. Persetujuan kreditur, jika dibebani hak tanggungan
- f. Fotokopi KTP atau identitas dari pemohon
- g. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.

Akan tetapi, dalam hal penerbitan sertipikat pengganti karena hilang, yang mengajukan permohonan sertipikat pengganti adalah orang yang menghilangkan sertipikat tersebut. Secara teoritik perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia menghendaki adanya tugas penting dan utama bagi negara untuk memberikan proteksi terhadap bangsa dan teritoriumnya termasuk pemegang sertipikat hak atas tanah dan/atau pemilik hak atas tanah melalui sarana kekuasaan dan kekuatan yang ada, baik dalam bentuk hamkamtibnas maupun di dalam bentuk peraturan hukum, baik menyangkut lahiriah maupun rohaniah, baik hukum privat maupun hukum publik juga baik mengenai kehidupan materil maupun spiritual.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak dan Pasal 32 ayat (1) yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dengan adanya Undang-Undang serta peraturan tersebut bagi pemegang sertipikat hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan hukum tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan mempunyai suatu bukti sebagai pemegang hak yaitu sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti yang mana sertipikat pengganti tersebut mempunyai fungsi yang sama dengan sertipikat hak atas tanah. Sehingga apabila

terjadi permasalahan dikemudian hari terhadap pemegang sertipikat pengganti, maka pemerintah dapat memberikan perlindungan hukum yang tetap kepada pemegangnya dengan berpedoman pada Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁹⁰

Sehingga dengan adanya Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka bagi pemegang sertipikat hak atas tanah maupun pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan ataupun kepastian hukum yang tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan ada suatu surat-surat bukti hak yaitu berupa sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah. Jadi pengertian perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan pemerintah kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dengan berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan yang di maksud Kepastian Hukum adalah kepastian yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu.

Kepastian hukum data kepemilikan tanah akan dicapai apabila telah dilakukan Pendaftaran Tanah, karena tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Baik kepastian mengenai

⁹⁰ Chadidjah Dalimunthe, *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah*, (Medan: Yayasan Penecerahan Mandailing, Medan, 2008), 41

subyeknya yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada / tidak beban di atasnya, dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada/ tidaknya bangunan / tanaman di atasnya.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang dicita-citakan oleh UUPA tercakup 3 hal yaitu : kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak dan kepastian mengenai status hak. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat diterbitkan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, dan sertipikat hak atas tanah ini terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu a. Sampul luar; b. Sampul dalam; c. Salinan buku tanah; dan d. Surat ukur.⁹¹ Bahwa hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah yaitu :⁹²

1. Jenis Hak Tanah.
Dari sertipikat hak atas tanah dapat diketahui tentang, apakah tanah tertentu tersebut didalamnya dipunyai dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut diatas kesemuanya dapat diketahui jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.
2. Nama Pemegang Hak.
Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertipikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan nama pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubaannya, bias dengan jual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.
3. Keterangan Fisik Tanah.
Karena dalam sertipikat hak atas tanah terdapat surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah, letak tanah, yang mencakup

⁹¹ H.Muchsini, dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, Bandung, 2007), hal 11

⁹² Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hal. 59

(Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

4. Beban di Atas Tanah Hak

Dari bagian salinan buku tanah pada sertipikat tersebut dapat diketahui apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan.

5. Peristiwa yang Berhubungan dengan Tanah.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, misalkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (obyek : letak, batas, luas dan ada / tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya) dan data yuridis (haknya, pemegang haknya siapa, ada / tidaknya beban-beban di atasnya) yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan. Dikatakan sebagai data yang benar, selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan. Penerbitan sertipikat pengganti dilakukan atas permintaan pemohon/pendaftar. Penerbitan sertipikat pengganti tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat pertama. Bahwa pemohon harus melengkapi persyaratan untuk terbitnya suatu sertipikat pengganti, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah nomor

24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah. Selain itu ada pengambilan sumpah pada pemohon sertipikat pengganti. Penyempahan tersebut dalam hal apabila dalam permohonan sertipikat pengganti tersebut, pemohonnya di kuasakan kepada seseorang. Penerima kuasa tersebut tidak dapat melaksanakan pengambilan sumpah, karena yang harus melakukan penyempahan adalah pemberi kuasa atau pemohon sertipikat pengganti tersebut atau pemegang dari sertipikat tersebut.

Apabila data diterima sebagai hal yang benar, maka terjaminlah kepentingan sipemilik tanah, artinya selain untuk mengetahui staus bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi sipemilik. Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah, maka akan mendapat perlindungan hukum dan tidak perlu ada bukti tambahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 bahwa:

Ayat (2) : dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dan yang dimaksud dengan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat adalah 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 yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁹³

Jaminan kepastian atau perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah sangat erat kaitannya dengan sistem publikasi yang dianut, yakni sistem publikasi positif atau sistem publikasi negatif. Menurut sistem publikasi positif, apa yang terkandung didalam buku tanah (sertipikat) dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak dan merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Hal ini dalam artian bahwa pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut, mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar.

Kemudian bila dilihat keberatan yang terdapat dalam stelsel positif antara lain sebagai berikut:⁹⁴

1. sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah
3. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar
4. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan iktikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain
6. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif lebih besar.

⁹³ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 80

⁹⁴ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal 264

Kemudian bila dilihat keberatan yang terdapat dalam stelsel positif antara lain sebagai Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu yang lama, Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di laur kesalahannya dan diluar perbuatannya dan Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan dibawah kekuasaan administrasi.⁹⁵ Bahwa dari ciri-ciri tersebut diatas perlindungan bagi pemegang sertipikat sangat pasti, karena sertipikat tersebut merupakan tanda bukti hak yang mutlak, yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapa pun dan negara menjamin akan data fisik dan data yuridis dari sertipikat tersebut. Apabila dikemudian hari. Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak. Atau kepada buku tanah diberikan kepercayaan yang mutlak. Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar, apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak, serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.⁹⁶

Sedangkan sistem negatif bahwa segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Apabila dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan di dalam sertipikat atau buku tanah itu tidak benar, atas dasar kekuatan putusan hakim Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan pasti, sertipikat tersebut dapat diadakan perubahan-perubahan

⁹⁵ *Ibid*, hal 281

⁹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hal 104

sepanjang dapat dibuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya. Dalam sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak, seperti dalam system publikasi positif. Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris*, artinya tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai sendiri.⁹⁷

Bahwa berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas, bahwa sertipikatpengganti tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat dan sertipikat tersebut menerangkan atas perbuatan hukum hak atas tanah, seperti pendaftaran hak atas tanah, peralihan dan perubahan hak atas tanah. Dan sertipikat tersebut menerangkan nama hak, objek, pemegang hak atas tanah, dan perbuatan hukum atas hak tanah tersebut.

Bukti kita menganut system publikasi negatif bertendensi positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai) dan Panitia B (untuk Hak Guna Usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran tanah, artinya kantor pertanahan tidak akan gegabah saja menerima permohonan pendaftaran tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh panitia A atau Panitia B.

Sistem publikasi negatif bertendensi positif merupakan sistem yang seimbang, yang memberikan perlindungan terhadap pemegang haknya dan kepada pihak ketiga. Hal ini ditandai dengan diberikannya bukti pendaftaran

⁹⁷ *Ibid*, hal 109

hak atas tanah berupa sertipikat yang merupakan bukti alas hak kepemilikan atas tanah. Dimana dengan adanya sertipikat tersebut, pemerintah menjamin bahwa pemegang hak atas tanah tersebut dilindungi oleh Negara dengan jalan membuat daftar umum yang memuat Data Yuridis dan data fisik atas tanah. Dimana Sertipikat sebagai Bukti alas Hak kepemilikan atas tanah merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Artinya bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan kepalsuan dari sertipikat dalam masa waktu 5 tahun, maka sertipikat tersebut adalah sah dan menjadi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Sistem publikasi negatif ini di dalamnya jaminan kepastian hukum masih mempertimbangkan adanya ketentuan bahwa pemegang hak masih dapat mempertahankan haknya atas gugatan dari pihak lain apabila gugatan tersebut tidak terbukti, dan begitu juga sebaliknya bagi pihak yang menggugat pun bisa mempunyai hak atas tanah tersebut asalkan gugatannya beralas dan pihak pengadilan memutuskan bahwa tanah tersebut terbukti milik penggugat. Dari hal tersebut diatas maka dengan mudah dimengerti bahwa jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut dapat diberikan kepada pihak yang diputuskan oleh pengadilan begitu juga di kantor pertanahan. Selain dari sistem publikasi tersebut diatas, perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dapat dilihat dari jenis haknya, misalnya, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan sebagainya.

Berdasarkan sudut *land tenure* maka jelas lah Nampak bahwa *use*-nya hak milik akan lebih sempurna dibanding dengan hak-hak lain. Hak milik

dapat digunakan untuk pertanian, non pertanian, dan kegunaan lain, dan kegunaan apa saja tanpa melanggar undang-undang. Maka dengan adanya pendaftaran atau dengan didaftarkan tanah itulah maka seseorang pemegang hak leluasa dan dilindungi hukum untuk menggunakannya. Pemegang sertipikat tersebut dilindungi haknya untuk melakukan apa saja terhadap sertipikat tersebut, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, dan orang lain harus menghargai hak dari pemegang sertipikat tersebut. Kantor pertanahan tidak dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah, akan tetapi perlindungan yang dapat diberikan hanya perlindungan administrasi, yaitu tertibnya administrasi pertanahan dan tersedianya informasi pertanahan.

Berdasarkan pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal ini memberikan jaminan atas hak-hak atas tanah, yang suatu saat dapat dicabut, demi kepentingan umum, yang diberikan ganti kerugian yang layak. Ini merupakan salah bentuk perlindungan bagi pemegang sertipikat. Berdasarkan pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan member ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pasal ini memberikan jaminan atas hak-hak atas tanah, yang suatu saat dapat dicabut, demi kepentingan umum, yang

diberikan ganti kerugian yang layak. Ini merupakan salah bentuk perlindungan bagi pemegang sertipikat.

Perlindungan hukum terhadap Sertipikat Pengganti pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum terhadap Sertipikat Hak atas Tanah biasa. Terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Pengganti Hak atas Tanahnya maka Kantor Pertanahan akan melakukan Pembatalan demi hukum dan menarik serta memusnahkan terhadap Sertipikat lama yang telah diterbitkan sebelumnya agar suatu saat tidak menimbulkan sengketa hukum. Misalnya penyalahgunaan sertipikat lama atau penipuan yang dilakukan pemegang sertipikat lama, yang menerangkan sertipikat lama hilang, ternyata dijadikan jaminan hutang kepada seseorang. Hal ini akan berakibat kepada pihak ketiga yang melakukan perbuatan hukum (jual beli) terhadap sertipikat pengganti tersebut.⁹⁸

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang sertipikatnya menggunakan sertipikat pengganti dalam akta jual beli pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum terhadap Sertipikat Hak atas Tanah biasa. Terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Pengganti Hak atas Tanahnya maka Kantor Pertanahan akan melakukan Pembatalan demi hukum dan menarik serta memusnahkan terhadap Sertipikat lama yang telah diterbitkan sebelumnya agar suatu saat tidak menimbulkan sengketa hukum. Misalnya penyalahgunaan sertipikat lama atau penipuan yang dilakukan pemegang sertipikat lama, yang menerangkan sertipikat lama hilang, ternyata

⁹⁸Agus Sardjono, dkk. *Pengantar Hukum Dagang*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), halaman 5

dijadikan jaminan hutang kepada seseorang. Adanya pembatalan demi hukum bagi sertipikat lama menunjukkan adanya perlindungan hukum untuk pembeli tanah yang melakukan perbuatan hukum (jual beli) terhadap sertipikat pengganti tersebut.

B. Kepastian Hukum Keberadaan Sertipikat Pengganti Jika Dibebankan Hak Tanggungan

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Sertipikat pengganti merupakan sertipikat tanah yang diakui secara hukum, sehingga dapat diperlakukan seperti sertipikat tanah asli.⁹⁹

Sertipikat pengganti tetap berlaku walau dibebankan hak tanggungan.

Berdasarkan wawancara diatas dapat diketahui bahwa sertipikat pengganti dapat dibebankan hak tanggungan, dimana sertipikat ini dapat diperlakukan sama dengan sertipikat tanah asli. Sertipikat asli pada dasarnya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk pertama kalinya dengan sertipikat pengganti hak atas tanah, mempunyai kekuatan hukum yang sama, karena akan di lakukan pembatalan pada sertipikat yang dinyatakan hilang tersebut, hal ini

⁹⁹ Endang Swi Widiyani, Notaris, Kantor Notaris PPAT Endang Dwi Widiyani, SH, M.Kn, wawancara, tanggal 7 November 2021, pukul 10.00.

diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1), hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalah gunakannya sertipikat tanah terdahulu oleh pihak lain yang dapat merugikan pemegang hak apabila sertipikat tanah tersebut sebenarnya tidak hilang atau rusak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan BPN Kota Semarang didapatkan hasil bahwa untuk dapat dibebankan Hak Tanggungan, harus ditanyakan ke bank yang bersangkutan. Jika masih ada Hak Tanggungan harus diroya dulu di notaris, setelah ada keterangan dari bank bahwa sertifikat ini sudah tidak dibebankan hak tanggungan baru hak tanggungan dapat dibentuk.¹⁰⁰ Berdasarkan hasil wawancara tersebut diketahui bahwa untuk melakukan penerbitan sertifikat pengganti, perlu untuk melakukan roya pada hak tanggungan yaitu memastikan bahwa sertifikat tersebut sudah tidak merupakan jaminan di bank sehingga sudah tidak dibebankan hak tanggungan. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki seseorang sebagai bukti kepemilikannya atas tanah tersebut. Bukti kepemilikannya itulah di dalam sertipikat tertulis siapa nama pemiliknya dan lokasi tanah tersebut berada. Selain nama dan lokasi tanah di dalam sertipikat juga tercantum mengenai batas, luas, dan gambar ukur. Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah maka mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan

¹⁰⁰ Bapak Suprihanto, Staf BPN bagian sertipikat hilang, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, wawancara, tanggal 23 November 2021, pukul 11.00.

sebidang tanah.¹⁰¹ Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang ditunjuk oleh negara untuk mengeluarkan sertipikat mengadministrasi proses pensertipikatan. Fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, maka sertipikat dapat dijadikan bukti jika terjadi sengketa atas kepemilikan maupun batas-batasnya di depan pengadilan. Sertipikat sebagai alat bukti tanah, maka sertipikat dapat dijadikan sebagai jaminan hukum yang kuat bagi seseorang atas kepemilikan sebidang tanah dan apabila seseorang membeli tanah yang sudah bersertipikat terlebih dahulu dilakukan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian balik nama sertipikatnya di Kantor Pertanahan.

Sertipikat juga dapat dijadikan jaminan atas utang seseorang terhadap lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Sertipikat dijadikannya sebagai agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank, maka sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan, sehingga karena adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga. Surat berharga yang nilai ekonomisnya tinggi, maka pemilik dapat menggunakannya untuk dijadikan sebagai jaminan hutang. Baik sebagai jaminan utang kepada lembaga Pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Apabila seseorang membutuhkan pinjaman uang ke lembaga Pembiayaan baik Bank maupun bukan bank. maka sebagai agunan atas uang yang dipinjam tadi dijadikan sertipikat tanah tersebut sebagai jaminannya. Sertipikat yang dijadikan sebagai jaminan utang, maka sertipikat

¹⁰¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), hal 204

juga dapat meningkatkan taraf perekonomian masyarakat. Pinjaman utang tersebut dipergunakan untuk membantu kelancaran usaha dari si pemilik sertipikat. Diterbitkannya sertipikat pengganti menunjukkan bahwa telah tercipta tertib hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia. Tertib hukum tersebut sangat diperlukan karena Indonesia sebagai negara yang menjunjung tinggi penegakan hukum.

Penerbitan sertipikat menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan dan pendaftaran ini menciptakan keuntungan akibat pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah sehingga mengakibatkan konsekwensinya yakni sebagai berikut:

1. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya;
2. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh negara;
3. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit;
4. Meningkatkan pengawasan pasar tanah;
5. Melindungi tanah negara;
6. Mengurangi sengketa tanah;
7. Memfasilitasi kegiatan *rural land reform*;
8. Meningkatkan *urban planning* dan memajukan infrastruktur;
9. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas;
10. Dapat menyediakan data statistik tanah yang baik.

Salah satu rumitnya permasalahan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah pengganti (kedua) karena sertipikat hak atas tanah semula (pertama) hilang, karena hal demikian berpotensi adanya sertipikat hak atas tanah ganda atau sering disebut sertipikat ganda diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, karena dalam satu bidang seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertipikat hak atas tanah, kecuali sertipikat tersebut mempunyai hubungan hukum seperti sertipikat hak guna bangunan di

atas hak pengelolaan atau di atas hak milik. Sertipikat kedua (pengganti) merupakan sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertipikat pertama yang hilang terhadap bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama dan obyeknya juga sama.

Berdasarkan hasil tersebut, dapat diketahui bahwa kepastian hukum keberadaan sertipikat pengganti jika dibebankan hak tanggungan adalah dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat kedua (pengganti) merupakan sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertipikat pertama yang hilang terhadap bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama dan obyeknya juga sama. Sehingga sertipikat pengganti tersebut juga dapat dijadikan jaminan atas utang seseorang terhadap lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Sertipikat dijadikannya sebagai agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank, maka sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan, sehingga karena adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga.

Kepastian hukum keberadaan sertipikat pengganti jika dibebankan hak tanggungan adalah dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat kedua (pengganti) merupakan sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertipikat pertama yang hilang terhadap bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama dan obyeknya juga

sama. Sehingga sertipikat pengganti tersebut juga dapat dijadikan jaminan atas utang seseorang terhadap lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Sertipikat dijadikannya sebagai agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank, maka sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan, sehingga karena adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga.

C. Contoh Akta Pengikatan Jual Beli Rumah Subsidi

AKTA JUAL BELI

Nomor: 001 / 1111

Lembar Pertama

Pada hari ini, xxxxxxxxxxxxxxxx bulan xxxxxxxxxxxxxxxx tahun xxxx
(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). -----

Hadir dihadapan Saya xxxxxxxxxxxxxxxx, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal xxxxxxxxxxxxxxxx Nomor xxxxxxxxxxxxxxxx diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja xxxxxxxxxxxxxxxx dan berkantor di Jalan xxxxxxxxxxxxxxxx dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I.-Tuan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pada tanggal
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Warga Negara Indonesia, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
 bertempat tinggal di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk
 Nomor Induk Kependudukan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah
 mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lahir
 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pada tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Warga Negara
 Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama suaminya tersebut
 diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----

-“Selaku Penjual “, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK PERTAMA-----

II.-Tuan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pada tanggal
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal
 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk
 Kependudukan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, untuk sementara berada di
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. -----

-“Selaku Pembeli”, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK KEDUA-----

Para penghadap dikenal oleh Saya. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Guna Bangunan: Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx seluas xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx m2 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----
- terletak di:-----
- Provinsi : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.--
- Kota : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-----
- Kecamatan : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----
- Kelurahan : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----
- Jalan : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, -----
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

Jual beli ini meliputi pula: -----

-Sebuah bangunan rumah tinggal berikut segala turutan- turutannya setempat

dikenal sebagai Jalan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan tertanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nomor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx yang dikeluarkan oleh xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atas nama xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,- (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rupiah).-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----

- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:----

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak-terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. -----

-----Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----Pasal 5 -----

1.Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing-masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

2.Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.--

3.Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.-

--

-----Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta.-----

-----Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama

dan disebutkan pada akhir akta ini: -----

- Nyonya xxxxxxxxxxxxxxxx, tersebut telah dikenal oleh saya, Pejabat, yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1.-Tuan xxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxx pada tanggal xxxxxxxxxxxxxxxx, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di xxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan xxxxxxxxxxxxxxxx ; dan-----

2.-Nyonya xxxxxxxxxxxxxxxx, lahir di xxxxxxxxxxxxxxxx pada tanggal xxxxxxxxxxxxxxxx, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di xxxxxxxxxxxxxxxx, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan xxxxxxxxxxxxxxxx kedua-duanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk keperluan pendaftaran-peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Persetujuan isterinya



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Saksi

Saksi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli tanah yang sertifikatnya menggunakan sertifikat pengganti dalam akta jual beli pada dasarnya sama dengan perlindungan hukum terhadap Sertipikat Hak atas Tanah biasa. Terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat Pengganti Hak atas Tanahnya maka Kantor Pertanahan akan melakukan Pembatalan demi hukum dan menarik serta memusnahkan terhadap Sertipikat lama yang telah diterbitkan sebelumnya agar suatu saat tidak menimbulkan sengketa hukum. Misalnya penyalahgunaan sertifikat lama atau penipuan yang dilakukan pemegang sertifikat lama, yang menerangkan sertifikat lama hilang, ternyata dijadikan jaminan hutang kepada seseorang. Adanya pembatalan demi hukum bagi sertifikat lama menunjukkan adanya perlindungan hukum untuk pembeli tanah yang melakukan perbuatan hukum (jual beli) terhadap sertifikat pengganti tersebut.
2. Kepastian hukum keberadaan sertifikat pengganti jika dibebankan hak tanggungan adalah dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) Sertipikat kedua (pengganti) merupakan sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti atas sertifikat pertama yang hilang terhadap

bidang yang tanah sama, dalam hal ini subjek haknya sama dan obyeknya juga sama. Sehingga sertifikat pengganti tersebut juga dapat dijadikan jaminan atas utang seseorang terhadap lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank. Sertifikat dijadikannya sebagai agunan dari lembaga pembiayaan baik bank maupun bukan bank, maka sertifikat tersebut dibebani hak tanggungan, sehingga karena adanya jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diambil, maka dapat diberikan saran yang diharapkan berguna bagi kemajuan institusi sebagai berikut:

1. Pemegang sertifikat sebaiknya memiliki fotocopy sertifikat atau saat ini dapat discan menjadi dokumen digital serta disimpan di beberapa tempat. Hal ini dimaksudkan, jika sertifikat asli hilang atau mengalami kerusakan maka pemegang sertifikat akan lebih mudah untuk memohonkan sertifikat pengganti
2. Bahwa akibat dari sertifikat pengganti, apabila sertifikat lama muncul kembali, pihak kantor pertanahan akan mengumumkan tentang akibat sertifikat tersebut melalui media massa, kantor pertanahan, kelurahan letak dari tanah tersebut serta lewat media elektronik. Hal ini ditujukan agar masyarakat lebih tahu akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut dan sertifikat yang lama tidak berlaku lagi karena akan ditarik dan

dimusnahkan. Untuk menghindari penyalahgunaan sertipikat yang lama dan penipuan dari pemohon sertipikat pengganti.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

B. Buku

Ali, Achmad, **2002**. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, **Toko Gunung Agung**, Jakarta.

Amiruddin & Zainal Asiki, 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.

Apeldoorn, L.J. Van, **1993**. *Pengantar Ilmu Hukum*, terj. Oetarid Sadino, Jakarta: Pradnya Paramita.

Asshiddiqie, Jimly & M. Ali Safa'at, 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI.

Austin, John, 1998. *The Province of Jurisprudence Determined Edited by David Champbell and Philip Thomas*, London: Routledge Taylor & Francis Group.

Dalimunthe, Chadidjah, 2008. *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah*, Medan: Yayasan Penecerahan Mandailing, Medan.

Djamil, Fatur Rahman, 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Treansaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Fea, Dyara Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

Harjono. 2008. *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.

Harsono, Boedi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakarta.

Islahi, A. A. 1997. *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*, Terjemahan H. Anshari Thayib, Surabaya Bina Ilmu.

Kartasapoetra, G., dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.

Kelsen, Hans, 2009. *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Jakarta: Nusamedia.

- Kusnardi, Moh. & Harmaily Ibrahim. 1988. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta. Sinar Bakti.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana. Jakarta.
- _____, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta,.
- Mertokusumo, Sudikno, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muchsin, H., dkk, 2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, Bandung.
- Muhammad, Rusli, 2013. *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*. UII Press, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Parlindungan, AP. 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- _____, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Effendy, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Projodikoro, Wirjono, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rahardjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.
- _____, 2009. *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia* Yogyakarta: Genta Publishing.
- Santoso, Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, Jakarta, kencana.
- Sardjono, Agus, dkk. 2014. *Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Satrio, 1993, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung.

- Setiawan, R., 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung.
- Situmorang, Victor & Cormentya Sitanggang, 1991. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1998. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soetomo, 2000. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, cet. 1, (Malang: universitas Brawijaya).
- Subekti, R., 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sumawarni Sri, 2012. *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta.
- Suryodiningrat, R.M, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- Syahrani, Riduan, 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

C. Jurnal

- Ardiansyah Zulhadji. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*. Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016.
- Auri. 2014. Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Edisi I. Volume 2.
- Sulardi dan Yohanes Puspitasari Wardoyo, Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan terhadap Perkara Pidana Anak, (Kajian Putusan No. 201/Pid.sus/2014/PN.Blh), *Jurnal Yudisial*, Vol. 8, No. 3, 2015.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

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

E. Internet

<https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-ttg-pendaftaran-tanah.pdf> diakses pada tanggal 3 Juni 2021, pukul 12.15.

http://accounting-media.blogspot.com/2014/06/bahan_hukum-primer-dan-bahan_hukum-sekunder.html, diakses pada tanggal 19 Mei 2020 pukul 21.21 WIB

<https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 1 Oktober 2021 pukul 19.11 wib

<https://doktorhukum.com/hak-pakai-menurut-hukum/> Juni 24, 2020 12:34 pm

<https://www.kompas.com/tren/read/2021/06/04/140000365/panduan-mengurus-sertifikat-tanah-yang-hilang-atau-rusak?page=all>.

http://www.legalakses.com/pembuatan-aktajual-beli-ajb-tanah/?fdx_switcher=true, diakses pada tanggal 7 Juli 2013.

Sudut Hukum. 2015. Perlindungan Hukum. <https://www.suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum>. Diakses tanggal 09 Januari 2019

Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. Diakses tanggal 04 Januari 2019



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jalan Gatot Subroto No. 18 Ungaran 50517 Telepon : 024-6921445, Fax. 024-6924159

SURAT KETERANGAN

Nomor : 2023/SKet -33.22.UP.02/XI/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Indirayani, A.Ptnh., M.Si
N I P : 19690627 198903 2 001
Pangkat / Golongan : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Avia Surya Ningrum
NIM : 21301900110
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam Akta Jual Beli dengan Sertipikat Pengganti yang belum didaftarkan.

berdasarkan Surat Dekan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) No. 731/A.1/MKN-FH/SA/XI/2021 tanggal 09 November 2021 perihal Permohonan Ijin Penelitian, dinyatakan telah melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Demikian Surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, 29 November 2021

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Semarang
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Indirayani, A.Ptnh., M.Si.
NIP. 19690627 198903 2 001

Tembusan di Sampaikan Kepada Yth. :

1. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang (Sebagai Laporan)



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR dan pastikan menuju ke alamat <https://eoffice.atrbpn.go.id/>

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.03