

**TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
SKRIPSI**

Diajukan sebagai Persyaratan guna Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum Program
Kekhususan Hukum Perdata



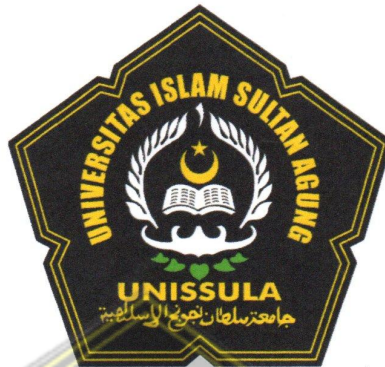
oleh:

Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni

30302000411

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**



oleh:

Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni

30302000411

Pada tanggal, 21 Agustus 2023 sudah Disetujui oleh:

UNISSULA
جامعته سلطان أحمد في الإسلام
Dosen Pembimbing:




Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, SH., M.Hum


NIDN : 06-1807-6001

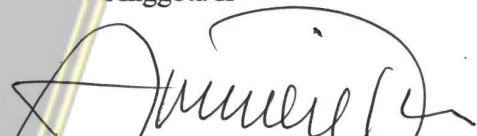
**TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

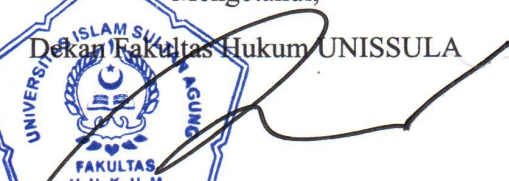
Dipersiapkan dan disusun oleh
Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni
NIM : 30302000411

Sudah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada, 8 September 2023
Dinyatakan sudah memenuhi persyaratan dan lulus

Tim Penguji
Ketua

H. Winanto, S.H., M.H.
NIDN : 06-1805-6502

Anggota I

Dr. Arpangi, S.H., M.H.
NIDN : 06-1106-6805

Anggota II

Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum.
NIDN : 06-1807-6001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

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

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

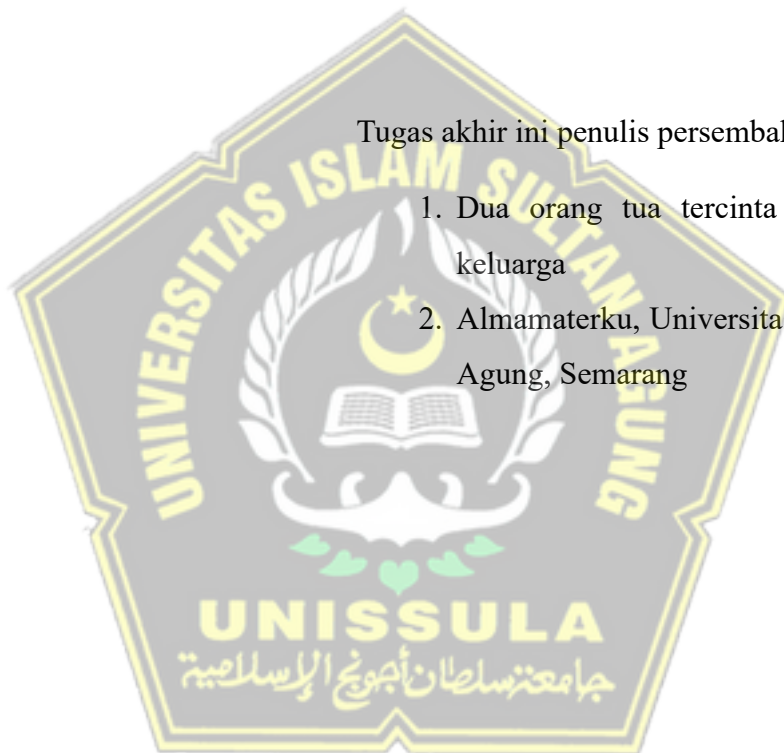
Motto:

“Sesungguhnya Allah Tidak Menyia-Nyiakan Pahala Orang yang Berbuat Baik.”

(QS. At-Taubah : 120)

Tugas akhir ini penulis persembahkan teruntuk:

1. Dua orang tua tercinta dan segenap keluarga
2. Almamaterku, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang menandatangani surat pernyataan ini

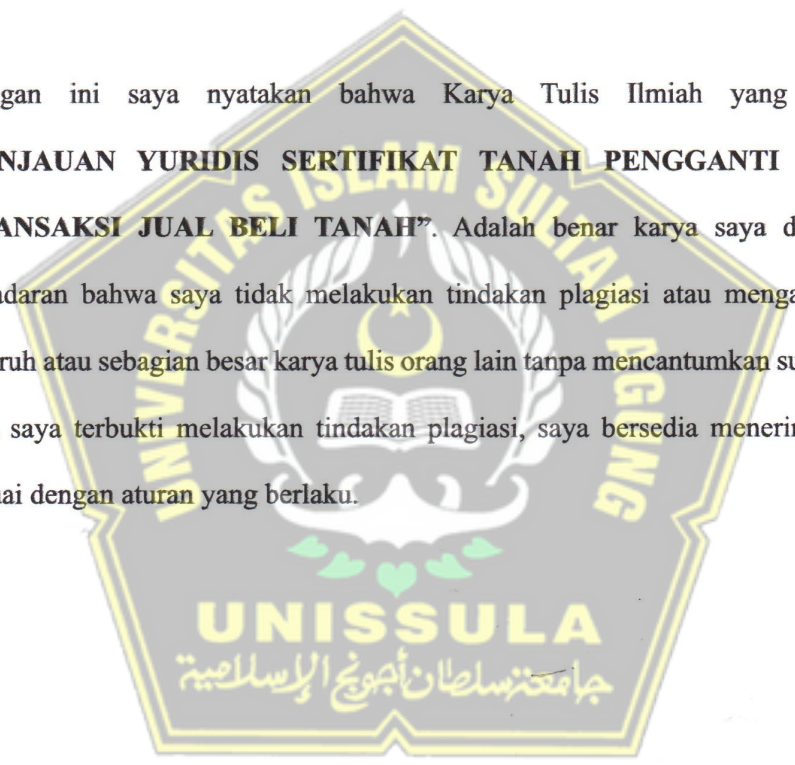
Nama : Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni

NIM : 30302000411

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”**. Adalah benar karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa mencantumkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 7 September 2023




Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni

NIM.30302000411

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni
NIM : 30302000411
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Skripsi dengan judul : **Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 7 September 2023

Yang menyatakan,



Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni

NIM.30302000411

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Alhamdulillahirrabbi'l'amin, segala puji maupun syukur peneliti sampaikan atas kehadiran Allah Swt. yang sudah memberi Rahmat maupun karunia kepada manusia, terkhusus bagi penulis. Selain itu, salawat dan salam saya lantunkan kepada Nabi Muhammad Saw., maka penulis bisa menuntaskan tugas akhir ini berjudul “TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT TANAH PENGGANTI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH”. Tidak ada kata ataupun ucapan yang mampu mengekspresikan rasa bersyukur penulis terkecuali rasa hormat dan terima kasih bagi dua orang tua yang sudah memberi dukungan, serta terima kasih teruntuk:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE., Akt. M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung yang sudah memberi kesempatan bagi penulis guna menimba ilmu di Universitas Islam Sultan Agung.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung serta selaku dosen wali saya.
3. Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, SH., M.Hum., sebagai dosen pembimbing, yang sudah bersabar dan bersedia menyempatkan waktu guna memberi petunjuk maupun bimbingan kepada penulis.
4. Bapak ibu dosen fakultas hukum.
5. Tenaga administrasi fakultas hukum yang telah membantu kelancaran dalam administrasi perkuliahan hingga menjadi sarjana.
6. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sampaikan di dalam karya ini.

Penulis sadar bila karya ini tidak sempurna. Atas dasar itulah, atas kerendahan hati penulis berkenan mendapatkan kritik maupun saran yang membangun supaya mampu melakukan perbaikan atas segala kekurangan dalam skripsi ini. Penulis mengharap agar skripsi ini bisa bermanfaat bagi banyak orang. Aamiin Ya Rabbal'alaamiin.

Semarang, 10 Agustus 2023

Penulis



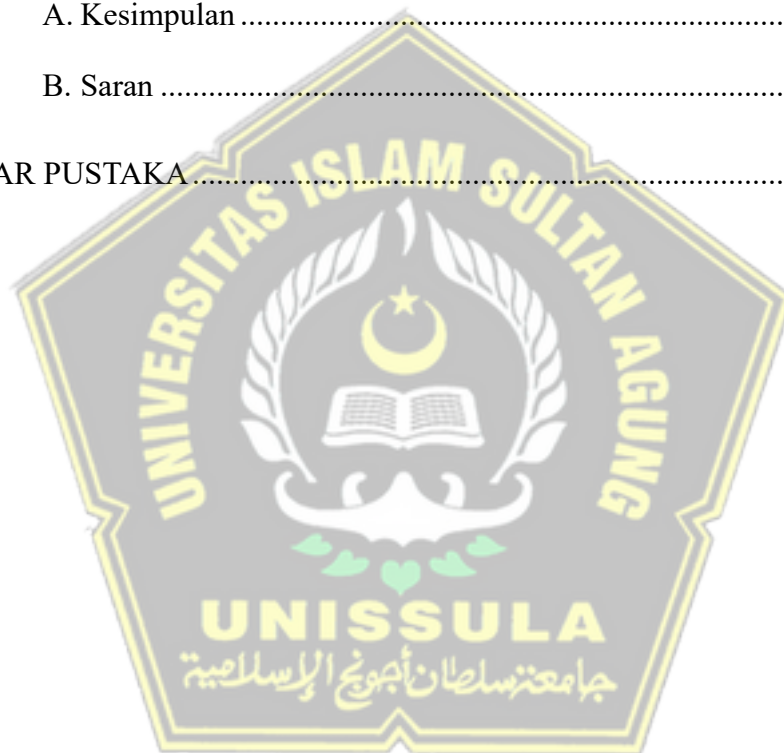
(Daffa Rizqi Ardiansyah Fatoni)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian.....	18
2. Asas Asas Perjanjian.....	20

3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	25
4. Berakhirnya Perjanjian.....	26
5. Jual Beli Tanah.....	28
B. Tinjauan Umum Mengenai Tanah.....	30
1. Pengertian Tanah.....	30
2. Asas- Asas Agraria.....	31
3. Fungsi Tanah.....	33
C. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik Tanah.....	34
1. Pengertian Seritifikat Hak Milik.....	34
2. Pendaftaran Tanah.....	39
3. Sertifikat Tanah Hilang.....	41
4. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam.....	44
BAB III : PEMBAHASAN.....	47
A. Keabsahan dan Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti sebagai Bukti Kepemilikan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	47
1. Sertifikat Tanah Pengganti Menurut Undang-Undang yang Berlaku	47
2. Proses dan Persyaratan Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti ..	48
3. Validitas dan Keaslian Sertifikat Tanah Pengganti	55
4. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	58
B. Risiko Hukum Terkait Penggunaan Sertifikat Tanah Pengganti dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	64
1. Ketidakcocokan Data dan Informasi pada Sertifikat Tanah Pengganti atau Cacat Administrasi.....	64
2. Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah yang Sudah Diperjualbelikan.....	66
3. Pemalsuan Sertifikat Tanah Pengganti.....	67

C. Penyelesaian Sengketa atau Klaim Yang Mungkin Muncul Terkait Dengan Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	67
1. Peran Kantor Pertanahan atau Instansi Terkait	67
2. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi	70
3. Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi	73
 BAB IV : PENUTUPAN	 76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77
 DAFTAR PUSTAKA	 78



ABSTRAK

Sertifikat dalam hal transaksi jual beli tanah merupakan bukti kepemilikan yang berharga agar transaksi jual beli dapat dilaksanakan secara legal, dan sah berdasar pada undang-undang. Atas dasar itulah, dalam kasus kehilangan, kerusakan atau hal lain mengenai sertifikat tanah akan mengganggu transaksi jual beli tanah. Studi ini bertujuan guna mengetahui keabsahan maupun kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti selaku bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah, risiko hukum terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dan penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah.

Metode penelitian dalam studi ini berupa pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Selain itu, sumber data dalam studi ini menggunakan data sekunder yang terbagi atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Metode dalam mengumpulkan data dalam skripsi ini, yaitu metode kepustakaan. Data tersebut hendak peneliti analisis dengan metode analisis kualitatif.

Dalam studi ini memperoleh hasil, yakni: 1. Keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah menurut hukum yang berlaku, seperti yang telah dibahas, ialah alat pembuktian yang kuat perihal data fisik ataupun yuridis terkait tanah yang akan dijual dan dibeli karena merupakan akta otentik karena dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti berdasar pada buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Adanya sertifikat, pemilik tanah dapat menunjukkan status hak miliknya dan memberikan kepercayaan kepada pihak pembeli bila tanah itu tidak sedang terlibat dalam sengketa atau klaim yang dapat mengganggu transaksi jual beli. 2. Risiko hukum yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah berperan vital dalam transaksi jual beli tanah, terdapat potensi permasalahan atau risiko hukum yang perlu diwaspadai. Pihak pembeli harus memastikan bahwa sertifikat yang diberikan oleh penjual merupakan sertifikat yang sah dan tidak dipalsukan. 3. Penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara. Pertama, pihak yang merasa dirugikan dapat mencoba menyelesaikan secara musyawarah dengan pihak lain tanpa harus melibatkan proses hukum formal. Kedua, pihak yang terlibat dapat mencari solusi melalui mediasi, di mana mediator netral membantu mencari kesepakatan bersama. Jika upaya penyelesaian secara damai tidak membuahkan hasil, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan sengketa tersebut ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum yang final dan mengikat. Penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli untuk memiliki pemahaman yang baik tentang mekanisme penyelesaian sengketa dan klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti guna memastikan perlindungan dan kepastian hukum dalam proses transaksi tersebut.

Kata Kunci : Tinjauan Yuridis, Sertifikat Tanah Pengganti, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

Certificates in the case of buying and selling land transactions are valuable proof of ownership so that buying and selling transactions can be carried out legally, and legally based on law. On that basis, in cases of loss, damage or other matters regarding the land certificate it will disrupt the land sale and purchase transaction. This study aims to determine the validity and legal force of replacement land certificates as proof of ownership in land sale and purchase agreements, legal risks associated with the use of replacement land certificates in land purchase agreements and settlement of disputes or claims that may arise related to replacement land certificates in sales agreements. buy land.

The research method in this study is a normative juridical approach, with descriptive analysis research specifications. In addition, the data source in this study uses secondary data which is divided into primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The method of collecting data in this thesis is the library method. The data is to be analyzed by researchers using qualitative analysis methods.

In this study, the results were obtained, namely: 1. The validity and legal force of a replacement land certificate as proof of ownership in a land sale and purchase agreement according to applicable law, as discussed above, is a strong means of proof regarding physical or juridical data related to the land to be sold and purchased because it is an authentic deed because the issuance of a replacement land certificate is based on the land book in the National Land Agency. With a certificate, the land owner can show the status of his property and give confidence to the buyer if the land is not involved in a dispute or claim that could interfere with the sale and purchase transaction. 2. The legal risk associated with the use of a replacement land certificate in a land sale and purchase agreement plays a vital role in a land sale and purchase transaction, there are potential legal problems or risks that need to be watched out for. The buyer must ensure that the certificate provided by the seller is a valid certificate and not forged. 3. Settlement of disputes or claims that may arise related to the replacement land certificate in the land sale and purchase agreement can be done in several ways. First, the party who feels aggrieved can try to resolve it by deliberation with other parties without having to involve a formal legal process. Second, the parties involved can find a solution through mediation, where a neutral mediator helps find a mutual agreement. If attempts at amicable settlement do not produce results, the party who feels aggrieved can submit the dispute to the court to obtain a final and binding legal decision. It is important for the parties involved in the sale and purchase transaction to have a good understanding of the dispute resolution mechanism and claims related to the replacement land title in order to ensure protection and legal certainty in the transaction process.

Keywords: Juridical Review, Substitute Land Certificate, Land Sale and Purchase

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasar pada Undang-Undang Dasar 1945, terutama pada Pasal 33 Ayat (3), menyampaikan bila *“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”* Dimana dengan jelas diutarakan bahwasannya pemanfaatan dari bumi, air, dan kekayaan alam dipergunakan sebaik-baiknya demi kepentingan rakyat .

Tanah berperan sebagai sumber daya alam yang berharga dan berperanan penting bagi kehidupan manusia. Tanah adalah salah satu faktor produksi utama dalam sektor pertanian, menjadi dasar pengembangan industri, dan menjadi lokasi pembangunan infrastruktur dan perumahan. Tanah juga memiliki nilai simbolis dan historis sebagai bagian dari budaya dan identitas suatu daerah atau masyarakat tertentu. Sebagai aset yang bernilai, tanah memiliki karakteristik yang unik dan kompleks yang memengaruhi bermacam aspek kehidupan sosial, ekonomi maupun hukum.

Pengertian tanah terlihat melalui dua sudut pandang, yakni berdasar pada UU No. 5 Tahun 1960 perihal Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 perihal Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.¹

¹ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish, Yogyakarta, 2021, hlm.1

Berdasar UUPA, tanah didefinisikan sebagai hak menguasai dari negara yang bisa diserahkan kepada maupun dimiliki oleh individu. Tanah diartikan sebagai hak atas tanah permukaan bumi yang memiliki batasan resmi. Pengertian ini menekankan bahwa tanah merupakan aset yang dikuasai oleh individu berdasarkan hak kepemilikan yang diberikan oleh negara.

Sementara itu, berdasar Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi yang mencakup daratan dan perairan, begitu pun dengan segala sesuatu yang ada di atas maupun di dalam tubuh bumi. Definisi ini lebih luas karena mencakup ruang di atas maupun di dalam tanah, serta menekankan bila penggunaan dan pemanfaatan tanah terkait pemanfaatan permukaan bumi secara langsung ataupun tidak langsung.

Dua pengertian di atas memperjelas bila tanah mempunyai cakupan luas dan terbagi atas aspek fisik dan hukum. Tanah bukan hanya terbatas pada permukaan bumi, tetapi juga mencakup ruang di atas maupun di dalam bumi. Tanah pun berkaitan dengan hak kepemilikan yang diberikan oleh negara dan dapat dimiliki oleh individu.

Berdasar Pasal 20 UUPA, Ayat (1) "*Hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat maupun terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah sesuai Pasal 6*", dan Ayat (2) menyampaikan bahwasanya "*Hak milik bisa beralih dan dialihkan ke pihak lain.*" Bisa dipahami bahwasannya hak milik merupakan bentuk hak kepemilikan yang memberikan pemiliknya wewenang penuh untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan tanah sesuai dengan kehendaknya. Hak kepemilikan tanah yang terdaftar dan mendapat

sertifikat sudah dijamin oleh kepastian hukum atas hak tanah. Maksud dari kepastian hukum terbagi atas kepastian hak, kepastian objek maupun subjek, dan proses administrasi untuk menerbitkan sertifikat. Perihal ini diperjelas sebagai tujuan dalam mendaftarkan tanah di Indonesia yang sifatnya *rechts kadaster*.² Pemilik hak milik memiliki hak eksklusif yang tidak terbatas atas tanah tersebut, termasuk hak untuk mendapatkan manfaat ekonomi dari tanah, serta memperjualbelikan atau menghibahkan tanah ke pihak lainnya.

Mengalihkan hak atas tanah bisa terlaksana melalui jual beli, hibah maupun wakaf. Dalam transaksi jual beli tanah, pemilik tanah yang berhak penuh dapat menjual hak kepemilikannya kepada pihak lain yang menjadi pembeli. Pada saat jual beli terjadi, hak kepemilikan tanah tersebut berpindah dari penjual ke pembeli. Jual beli tanah dalam hukum adat harus dilakukan secara terang. Artinya, tindakan pemindahan hak atas tanah perlu terlaksana di depan atau atas sepengetahuan kepala adat atau pemimpin adat yang memiliki peran penting dalam menjaga keteraturan dan keabsahan perbuatan tersebut. Kepala adat berperan sebagai pejabat yang memastikan bahwa pemindahan hak dilakukan dengan jelas dan diketahui oleh masyarakat umum. Hal ini menunjukkan adanya upaya dalam menjaga transparansi dan keabsahan perbuatan jual beli tanah.³

Kedua, memindahkan hak atas tanah dalam jual beli perlu terlaksana secara tunai. Tunai berarti bila pemindahan hak maupun pembayaran harga

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.vi

³ Nur Hayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016, hlm.284

terlaksana secara bersama-sama. Dalam konteks ini, serentak mengandung arti sebagai pemindahan hak dan pembahayaran harga dalam waktu yang bersamaan. Hal ini menekankan pentingnya penyelesaian transaksi secara langsung dan tepat waktu, sehingga kedua belah pihak dapat saling memenuhi kewajibannya.⁴

Transaksi jual beli tanah merupakan kegiatan yang melibatkan perpindahan hak kepemilikan tanah antara pihak penjual dan pembeli, dan sertifikat tanah ialah bukti legalitas yang menegaskan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Akan tetapi, kerap muncul beberapa permasalahan yang harus dihadapi oleh pemegang sertifikat tanah tersebut diantaranya rusak dan hilang. Banyak kasus mengenai kehilangan atau kerusakan terhadap sertifikat tanah dimana banyak dari masyarakat masih bingung akan proses hukum yang dapat ditempuh dan juga implikasi- implikasi yang mungkin timbul, dengan fakta bahwasannya sertifikat merupakan bukti yang penting dalam hal kepemilikan tanah dan juga sangat penting dalam melakukan transaksi perdata yang menyangkut pertanahan, maka akan lebih baik jika dengan secepatnya mengurus penerbitan akta pengganti.

Berdasar pada Pasal 57 Ayat (1) UUPA mempertegas bahwasanya “*Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih mempergunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam*

⁴ Desvia Yunandra, *Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 3 Nomor 2, Desember 2020, hlm.5

suatu lelang eksekusi”. Namun, permasalahan terkait kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah masih menjadi isu yang perlu diperhatikan.

Pertama-tama, permasalahan yang muncul adalah kemungkinan adanya ketidakjelasan atau ketidaksesuaian dalam data pada sertifikat tanah pengganti yang diterbitkan. Sertifikat pengganti diterbitkan sebagai pengganti sertifikat tanah asli yang hilang, rusak, atau tidak dapat ditemukan. Pada dasarnya sertifikat tanah pengganti merupakan akta otentik yang memiliki kedudukan hukum sama dengan sertifikat yang hilang sebelumnya. Ketidaksesuaian dalam data yang tercantum di dalam sertifikat tanah pengganti seperti luas dan batas dari tanah tersebut dapat mengakibatkan keraguan dalam penggunaan sertifikat tanah pengganti tersebut.

Lalu, aspek hukum yang perlu diperhatikan ialah kemungkinan adanya sengketa atau klaim atas tanah yang terkait dengan sertifikat tanah pengganti. Sertifikat tanah pengganti dapat menjadi sasaran sengketa yang melibatkan pihak-pihak lain yang mengklaim hak kepemilikan tanah tersebut. Hal ini dapat memengaruhi kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah, karena perlu dipastikan bahwa tidak ada klaim atau sengketa atas hak kepemilikan tanah yang dapat mempengaruhi transaksi jual beli yang dilakukan.

Tinjauan yuridis mengenai sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah menjadi relevan untuk menjawab ketidakpastian dan masalah yang mungkin timbul dalam transaksi jual beli tanah. Dengan memahami dan

menganalisis aspek-aspek hukum yang terkait, dapat dihasilkan pemahaman yang ekstensif dan solusi yang tepat perihal pemakaian sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah. Perihal ini bisa memberi perlindungan hukum yang memadai bagi pihak yang berpartisipasi dalam transaksi jual-beli tanah di Indonesia. Atas dasar itulah, peneliti memiliki ketertarikan guna mengulas perihal **“Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti dalam Transaksi Jual Beli Tanah”**.

B. Rumusan Masalah

Beracuan ke pemaparan tersebut, dirumuskan permasalahan dalam skripsi ini, yakni:

1. Bagaimanakah keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah?
2. Apa saja risiko hukum yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Penulisan skripsi ini bertujuan guna:

1. Mengetahui keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah.
2. Mengetahui risiko hukum yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah.
3. Mengetahui penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan tugas akhir ini bermanfaat secara teoretis maupun praktis.

1. Manfaat teoretis:
 - a. Setelah mencari tahu keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah, studi ini bisa memberi kontribusi teoritis terhadap pemahaman hukum perihal penggunaan sertifikat tersebut. Ini dapat membantu mengklarifikasi peraturan hukum yang berlaku, memberikan sudut pandang baru, dan memperkaya pemahaman tentang pentingnya sertifikat tanah dalam transaksi properti.
 - b. Studi ini bisa memberi kontribusi secara teoretis, terkhusus dalam mengidentifikasi situasi yang rentan terhadap risiko hukum, seperti ketidakjelasan kepemilikan atau keabsahan sertifikat, perselisihan interpretasi, atau pelanggaran peraturan hukum.

- c. Dapat memberi kontribusi teoritis terhadap pengembangan solusi hukum yang efektif. Dalam situasi di mana sengketa atau klaim muncul, studi ini dapat menyelidiki dan menganalisis opsi penyelesaian yang sesuai, seperti melalui arbitrase, mediasi, atau proses hukum yang lebih formal. Perihal ini bisa memberi panduan teoretis bagi praktisi hukum maupun pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

2. Manfaat praktis

a. Manfaat Praktis bagi Masyarakat

Studi ini bisa memberi penjelasan secara perinci kepada masyarakat terkait dengan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang implikasi hukum dari penggunaan sertifikat tanah pengganti, masyarakat dapat mengambil keputusan yang lebih tepat dan mengurangi risiko hukum dalam transaksi jual beli tanah.

b. Manfaat bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah

Studi ini bisa memberi wawasan dan rekomendasi kepada pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian jual beli tanah, seperti pembeli, penjual, notaris maupun lembaga terkait. Informasi perihal kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti dapat membantu mereka dalam menyusun kontrak jual beli yang sah dan menghindari potensi permasalahan hukum di masa depan.

c. Manfaat bagi Penegak Hukum

Temuan dari penelitian ini dapat menjadi panduan bagi penegak hukum, seperti hakim dan pengacara, dalam memahami dan mengaplikasikan prinsip-prinsip hukum terkait dengan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti dalam persidangan atau penyelesaian sengketa terkait jual beli tanah.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki kegunaan yang luas dan bisa berkontribusi dalam mengembangkan ilmu hukum, serta memberikan panduan praktis bagi masyarakat maupun pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah.

E. Terminologi

1. Tinjauan Yuridis

Kata “yuridis” berakar dari bahasa Belanda, yakni “*Yuridisch*” atau dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai “menurut hukum” atau “dari segi hukum”. Merujuk konteks penelitian hukum, yuridis mengacu pada perspektif atau pendekatan yang terfokus ke aspek hukum suatu permasalahan atau fenomena.⁵ Tinjauan yuridis merujuk ke pendekatan atau analisis yang dilakukan dalam rangka memahami dan mengevaluasi aspek hukum yang terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah.

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, hlm. 1470

2. Sertifikat Tanah Pengganti

Merupakan dokumen pengganti sertifikat tanah asli yang dikeluarkan dalam situasi di mana sertifikat tanah asli mengalami kerusakan atau hilang. Sertifikat tanah pengganti memiliki fungsi yang sama dengan sertifikat tanah asli dan digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah dalam transaksi jual beli tanah.

Sertifikat merupakan akta yang pembuatannya terlaksana secara sengaja, yang dimaksudkan sebagai bukti terkait adanya peristiwa tertentu.⁶ Selain itu, definisi sertifikat tertera dalam Pasal 1 Angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, menyebut bahwasanya surat tanda bukti sesuai maksud Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak tata kelola, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun maupun hak tanggungan yang telah dibukukan ke dalam buku tanah yang bersangkutan. Berdasar pada Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata pengganti mengandung pengertian: yang menjadi ganti (perihal barang), penukar, atau sulih. Frasa pengganti bisa dimengerti sebagai barang yang menjadi ganti dari barang yang hilang

3. Transaksi

Sesuai Kamus Besar Bahasa Indonesia, transaksi dapat dimengerti sebagai proses maupun persetujuan jual beli yang terjadi antarpihak. Transaksi pun dipahami sebagai aktivitas perihal pelunasan maupun pembayaran dari satu pihak ke lain pihak. Slamet Wiyono memaparkan

⁶ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 197

bahwasanya transaksi sebagai suatu aktivitas ekonomi atau terkait keuangan yang terlaksana minimal dua orang. Dua pihak tersebut hendak menjalankan aktivitas ekonomi, meliputi pinjam-meminjam, tukar-menukar maupun berpartisipasi dalam serikat usaha atau aktivitas lainnya atas dasar kesadaran atau tanpa ada unsur pemaksaan.⁷

4. Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli merupakan kesepakatan yang menempatkan penjual mengikatkan diri guna memberikan ke pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjamin (*vrijwaren*) pembeli mengikatkan diri guna melakukan pembayaran atas harga yang sudah disepakati. Terdapat beberapa aspek yang termuat dalam pengertian ini, yakni mengikatkan diri guna memberikan barang ke pembeli dan menjamin, serta membayarkan harga.⁸

Pengertian jual beli tercantum pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain, suatu persetujuan, pihak yang mengikatkan diri guna memberikan suatu barang/benda, dan pihak lainnya yang harus membayarkan harga sesuai kesepakatan. Dengan begitu, dapat dimengerti bahwasannya jual beli berarti penjual memberikan barang/benda ke pembeli sebagai hak kepemilikan dengan harga yang disepakati.

Jual beli tanah sesungguhnya ialah tindakan hukum perdata yang terlahir melalui perjanjian. Perjanjian merupakan hukum perdata yang

⁷ Slamet Wiyono, Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah, Zikrul hakim, Jakarta 2003, hlm.10

⁸ Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 48.

memuat hak maupun kewajiban, yang bisa diibaratkan sebagai kepingan mata uang logam yang mempunyai sisi berlainan, tetapi terhubung satu sama lain, oleh hukum sengaja dirancang sebagai kesatuan yang utuh.⁹ Bila ditilik lebih jauh cara memperoleh hak milik atas suatu benda paling banyak terjadi sesuai Pasal 584 KUH Perdata, yaitu penyerahan atas dasar peristiwa perdata.¹⁰ Peristiwa perdata tersebut, yaitu dengan menyelenggarakan perjanjian. Tidak bisa dibantah bila perjanjian jual beli sebagai peristiwa perdata yang acap terlaksana untuk mendapat hak milik atas suatu benda.

Merujuk pada tanah yang menjadi pokok perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli. Objek perjanjian ini mencakup tanah yang akan ditransfer hak kepemilikannya dari penjual kepada pembeli. Dalam konteks penelitian ini, objek perjanjian jual beli tanah akan terkait dengan keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang peneliti gunakan, yaitu yuridis normatif: penelitian hukum yang terlaksana dengan meneliti bahan pustaka ataupun data sekunder yang menjadi bahan dasar untuk dianalisis dengan menelusuri aturan terkait masalah dalam studi ini.¹¹ Pendekatan penelitian normatif adalah suatu pendekatan yang digunakan dalam analisis hukum untuk

⁹ Moh. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 13.

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 13-14.

memahami dan mengevaluasi norma-norma hukum yang berlaku dalam suatu konteks tertentu. Pendekatan penelitian normatif melibatkan analisis berbagai peraturan hukum, prinsip hukum, keputusan pengadilan, doktrin hukum, dan sumber hukum lain yang relevan terkait penelitian

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam usaha pendekatan terhadap permasalahan, penulis menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif-analitis yang tujuannya memperoleh suatu gambaran (deskripsi) tentang kejadian hukum dan sosial tertentu yang terjadi dalam masyarakat serta menggambarkan suatu keberadaan dari kebenaran hukum secara apa adanya dan menyeluruh. Penelitian deskriptif analitik pada dasarnya adalah suatu penelitian yang bersifat deskriptif, namun juga melibatkan analisis data untuk menjawab pertanyaan penelitian.

3. Jenis Sumber Data

Data ialah keterangan yang benar, serta dapat dijadikan sebagai dasar dari kajian dan analisis dalam studi untuk menjawab suatu masalah. Dalam studi dengan judul “Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Pengganti dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, sebagai data sekunder meliputi bahan hukum dalam studi ini, yaitu bahan hukum primer, sekunder maupun tersier

a. Bahan Hukum Primer

mengacu pada bahan hukum yang peneliti peroleh secara langsung dari sumber yang relevan dengan masalah yang dianalisis. Dalam konteks studi ini, bahan hukum primer berwujud aturan hukum yang menentukan perihal sertifikat tanah pengganti dan perjanjian jual beli tanah, seperti

perundang-undangan, peraturan pemerintah, keputusan presiden, atau peraturan daerah. Bahan hukum primer pun mencakup putusan pengadilan terkait permasalahan tersebut. Data primer pada studi ini, seperti:

- 1) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 perihal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 6) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 perihal Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 perihal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 perihal Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

b. Bahan Hukum Sekunder

dalam penelitian normatif merujuk ke bahan hukum yang sudah pihak lain kumpulkan, serta bisa berguna sebagai acuan atau bahan pustaka dalam studi. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan berwujud

literatur hukum seperti buku, artikel jurnal, dokumen penelitian sebelumnya, laporan riset, dan sumber-sumber hukum lainnya yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah. Data sekunder memberikan peneliti akses ke pandangan, analisis, dan pemikiran sebelumnya yang telah dikemukakan oleh para pakar atau peneliti di bidang hukum agraria.

c. Bahan Hukum Tersier

merupakan bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer maupun sekunder. Pada umumnya, bisa didapat melalui kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, ensiklopedia dan sebagainya

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam studi ini, data dikumpulkan dengan metode kepustakaan. Peneliti mengumpulkan data dengan membaca, mengkaji serta menganalisis bahan hukum maupun literatur terkait studi ini, melalui studi kepustakaan dimana melibatkan pengumpulan informasi dari dokumen-dokumen terkait masalah yang diteliti. Sesuai konteks studi ini, dokumen yang relevan, antara lain, undang-undang, bahan karya ilmiah, atau jurnal dan penelusuran karya ilmiah secara digital maupun dokumen lainnya yang sesuai.

5. Metode Analisis Data

Dalam konteks studi ini, metode analisis data analisis kualitatif dapat dilakukan untuk menganalisis ketentuan-ketentuan hukum yang terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah. Peneliti

dapat melakukan penafsiran terhadap isi peraturan hukum, putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen lainnya untuk memahami implikasi hukum yang terkandung dalam penggunaan sertifikat tanah pengganti.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

ialah bagian penting dalam skripsi yang berisi penjelasan perihal latar belakang penelitian, rumusan permasalahan, tujuan pelaksanaan studi, manfaat, terminologi penelitian, metode penelitian maupun sistematika penulisan. Bab ini memberi gambaran umum perihal topik penelitian dan mempersiapkan pembaca untuk memahami konteks dan tujuan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

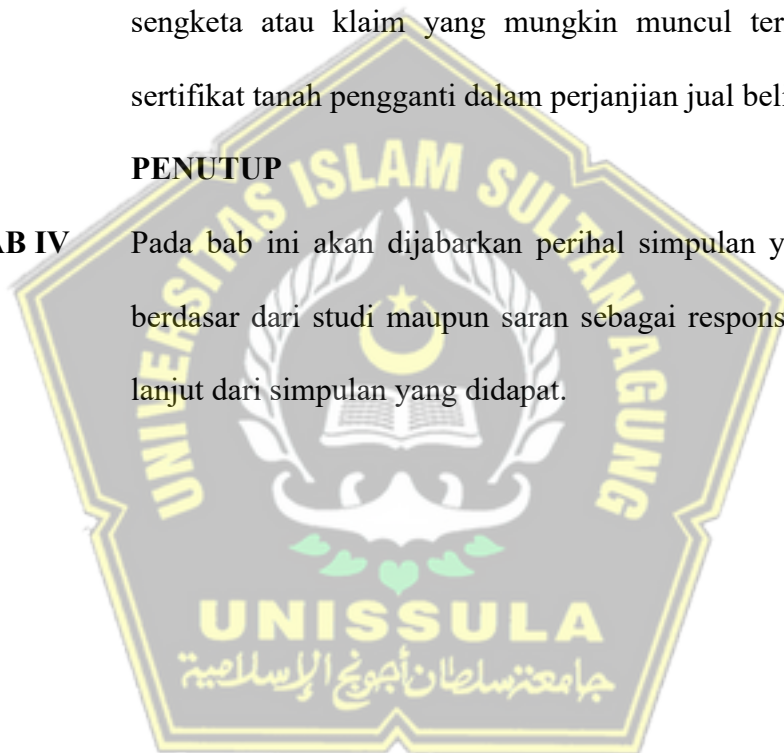
Di dalam bab ini akan dijabarkan segala sesuatu yang terkait dengan penelitian, antara lain, tinjauan umum perjanjian yang terdiri dari : pengertian perjanjian, asas-awsas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, berakhirnya perjanjian, dan jual beli tanah. Kemudian setelahnya akan diuraikan mengenai tinjauan umum mengenai tanah yang terdiri dari : pengertian tanah, asas-asas agraria, dan fungsi tanah. Kemudian setelahnya, akan diuraikan tinjauan umum mengenai sertifikat hak milik tanah yang terdiri dari : pengertian sertifikat hak milik, pendaftaran tanah, sertifikat tanah hilang, kemudian kepemilikan tanah dalam perspektif Islam.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB III Pada bab pembahasan ini, penulis akan membahas mengenai keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah, risiko hukum yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah, serta penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah.

PENUTUP

BAB IV Pada bab ini akan dijabarkan perihal simpulan yang diambil berdasar dari studi maupun saran sebagai responsa tau tindak lanjut dari simpulan yang didapat.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu suatu tindakan antarpihak yang saling mengikatkan diri dengan pihak lain. Definisi dari perjanjian berdasar Pasal 1313 ini diperdebatkan oleh para ahli karena:¹²

- a. tidak jelas perbuatan apa yang menjadi dasar perbuatan tersebut merupakan perjanjian sebab masing-masing tindakan/perbuatan bisa dianggap sebagai perjanjian,
- b. tidak tampaknya asas konsensualisme atau kesepakatan dari pengertian perjanjian tersebut, dan
- c. bersifat dualisme.

Guna menjabarkan definisi tersebut, perlu mencarinya sesuai doktrin. Sesuai doktrin atau teori lama, perjanjian merupakan perbuatan hukum sesuai kesepakatan yang memunculkan akibat hukum. Dari pengertian tersebut, terlihat bila terdapat asas konsensualisme atau kesepakatan dan munculnya akibat hukum (muncul/hilangnya hak maupun kewajiban). Unsur perjanjian, sesuai teori lama, yaitu:

- a. terdapat perbuatan hukum,
- b. sesuai pernyataan kehendak dari banyak pihak.

¹² Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.25

- c. menyesuaikan kehendak perlu dinyatakan,
- d. terjadinya perbuatan hukum akibat kerja sama antarpihak,
- e. pernyataan kehendak (*weverklaring*) yang relevan wajib saling berkaitan,
- f. kehendak dimaksudkan guna memunculkan akibat hukum,
- g. akibat hukum tersebut dimaksudkan guna kepentingan yang satu atas beban lainnya atau timbal balik, dan
- h. menyesuaikan kehendak wajib berdasar pada undang-undang.

Sesuai teori baru yang disampaikan Van Dunne, perjanjian ialah hubungan hukum dua atau beberapa pihak sesuai kesepakatan atau atas dasar sepakat untuk memunculkan akibat hukum. Teori baru itu bukan sekadar mencermati perjanjian saja, melainkan perlu melihat perbuatan sebelumnya atau yang mengawalinya. Sesuai teori baru, terdapat tiga proses terkait pembuatan perjanjian, seperti:

- a. *pracontractual*, yakni munculnya penawaran maupun penerimaan;
- b. *contractual*, yakni munculnya penyesuaian pernyataan kehendak antarpihak;
- c. *post contractual*, yakni melaksanakan perjanjian.

Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal (1993:2) mempertegas bila kontrak merupakan persetujuan atau kesepakatan antara dua atau beberapa pihak yang bukan sekadar memberi kepercayaan, melainkan

saling pengertian guna menjalankan sesuatu untuk masa depan oleh salah satu atau kedua pihak.¹³

2. Asas Asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak bisa ditinjau melalui Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, memaparkan bahwasanya, “Seluruh perjanjian yang dirancang secara sah akan diberlakukan sebagai perundang-undangan bagi mereka yang merencangnya.” Asas kebebasan berkontrak, yakni asas yang memberi keleluasaan ke pihak guna:¹⁴

- 1) berbuat atau tidak melakukan perjanjian,
- 2) menyelenggarakan perjanjian dengan pihak mana saja
- 3) penentuan isi perjanjian, pelaksanaan maupun persyaratan
- 4) penentuan bentuk perjanjian: tertulis ataukah lisan.

b. Asas Konsensualisme¹⁵

Asas konsensualisme terdapat pada Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bila salah satu persyaratan perjanjian dianggap sah, yakni terdapat persetujuan dua pihak. Asas konsensualisme ialah asas yang menyebut bila perjanjian secara umum tidak terselenggara secara formal, melainkan sekadar persetujuan dua pihak. Kesepakatan ialah penyesuaian keinginan atau tujuan dan pernyataan yang dirancang oleh dua pihak.

¹³ Ibid, hlm. 26

¹⁴ Ibid, hlm. 19

¹⁵ Ibid, hlm.10

Kemunculan asas konsensualisme atas dasar hukum Romawi maupun hukum Jerman. Dalam hukum Germani tidak mengenal asas konsensualisme, melainkan sekadar mengenal perjanjian riil maupun formal. Perjanjian riil merupakan perjanjian yang dibuat dan terlaksana secara nyata (konteks sesuai hukum adat). Lain dengan perjanjian formal, yaitu perjanjian yang sudah ditetapkan wujudnya: tertulis, yang bisa berupa akta autentik ataupun akta di bawah tangan). Sesuai hukum Romawi, perihal istilah *contractus ver bis literis* dan *contractus nominat*, yang memuat arti bila munculnya perjanjian jika sudah memenuhi bentuk yang ditentukan. Asas konsensualisme dalam KUH Perdata terkait dengan bentuk perjanjian.

- c. **Asas *Pacta Sunt Servanda***¹⁶, atau asas kepastian hukum, yang berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas kepastian hukum ialah asas yang menyebut bila hakim atau pihak ketiga diwajibkan menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh masing-masing pihak, sesuai perundang-undangan. Mereka tidak diperkenankan untuk mengintervensi substansi kontrak yang sudah dibuat. Asas kepastian hukum tertera pada Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, menyebut bila, “Perjanjian yang dibuat secara sah akan diberlakukan sebagai perundang-undangan.”

Asas kepastian hukum awalnya terdapat pada hukum gereja, yang menyebutkan bila terjadinya perjanjian jika terdapat persetujuan

¹⁶ Ibid.

antarpihak, kemudian diperkuat oleh sumpah. Perihal ini bermakna bila masing-masing perjanjian yang terselenggara oleh antarpihak ialah tindakan sacral dan berkaitan dengan unsur keagamaan. Hanya saja, sesuai dinamika zaman, asas kepastian hukum mendapatkan makna sebagai *pactum* atau kesepakatan yang tanpa memerlukan sumpah atau tindakan formalitas lain. Kemudian, *nudus pactum* dirasa cukup dengan bersepakat saja.

d. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas ini tertera pada Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, menyebut “Perjanjian perlu terlaksana atas dasar iktikad baik.” Asas iktikad ialah asas yang menyebut bila masing-masing pihak: kreditur dan debitur wajib menjalankan substansi kontrak berdasar kepercayaan ataupun keyakinan dari masing-masing pihak. Asas iktikad baik terbagi atas iktikad baik nisbi dan mutlak. Iktikad baik nisbi, yaitu seseorang akan memberi perhatian secara khusus terhadap sikap maupun perilaku yang riil dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaian terdapat di akal sehat maupun keadilan, dirancang ukuran secara objektif sebagai penilaian atas kondisi (tanpa memihak) sesuai norma objektif pula.

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas ini tergolong sebagai asas yang menetapkan bila pihak yang hendak menjalankan atau membuat kontrak sekadar untuk kepentingan diri sendiri. Perihal ini tertera pada Pasal 1315 maupun Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menyebut, “Secara umum seseorang

tidak bisa menyelenggarakan perikatan/perjanjian selain untuk diri sendiri.” Dengan kata lain, ketentuan ini memperjelas bila pihak yang menyelenggarakan perjanjian sekadar untuk kepentingan diri sendiri. Kemudian, Pasal 1340 KUH Perdata menyebut, “Perjanjian sekadar terlaksana atau diberlakukan antara pihak yang membuat perjanjian.” Hanya saja, ketentuan tersebut terdapat pengecualian, sesuai Pasal 1317 KUH Perdata, berbunyi, “Perjanjian pun bisa terlaksana untuk kepentingan pihak ketiga, jika pembuatan perjanjian untuk diri sendiri, atau pemberian ke pihak lainnya, memuat persyaratan semacam itu.” Pasal ini mengonstruksikan bila seseorang bisa menyelenggarakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga sesuai persyaratan yang ditetapkan.¹⁷

Di tiap kontrak yang dibuat oleh masing-masing pihak, jelas mencantumkan identitas dari subjek hukum, seperti nama, usia, tempat tinggal, dan kewarganegaraan. Kewarganegaraan bersinggungan dengan apakah pihak yang terkait bisa menjalankan perbuatan hukum tertentu, misal jual beli tanah hak milik. Pihak asing tidak bisa mempunyai tanah hak milik. Jika pihak asing mendapatkan izin mempunyai tanah hak milik, tentu pihak terkait bisa membeli seluruh tanah yang dipunyai masyarakat. Mengingat mereka mempunyai modal besar tentu berpeluang mempunyai tanah hak milik dibanding masyarakat asli

¹⁷ Ibid., Hlm. 12

(WNI). Atas dasar itulah, warga negara asing sekadar mendapat hak berupa HGB, HGU maupun hak pakai.¹⁸

f. Asas Keseimbangan

Definisi “keseimbangan-seimbang” atau “*evenwicht- evenwichtig*” (Belanda) atau “*equality-equal-equilibrium*” (Inggris) memuat makna leksikal, “sama, sebanding” yang mengarah ke kondisi, posisi, derajat, berat, dan sebagainya. Black's Law Dictionary menjabarkan “*equal*” sebagai sesuatu yang sama dengan segi efisiensi, nilai, jumlah, atau hak, dan bahwa kata “*equal*” dalam hukum mengimplikasikan bukan identitas, tetapi kesetaraan. Dalam hal ini, kesetaraan tersebut mengacu pada penggunaan suatu ihwal sebagai ukuran bagi hal lainnya.

Webster's Third New International Dictionary memberi definisi yang lebih umum, menyebut jika “*equal*” berarti hal yang sama dalam hal kuantitas, ukuran, nilai, derajat, intensitas, kualitas, atau hak. Selain itu, “*equal*” juga bisa merujuk ke kesamaan hak, keistimewaan, kemampuan, pangkat, dan sebagainya. Selain itu, “*equal*” bisa berarti seimbang atau seragam dalam efek atau operasi, atau memiliki kemampuan, kekuatan, daya, kapasitas, atau keberanian yang diperlukan. Akhirnya, “*equal*” pun merujuk pada hal yang adil, jujur, dan tidak memihak. Secara keseluruhan, “*equal*” ialah kata yang merujuk pada kesetaraan atau kesamaan dalam berbagai konteks, baik dalam hukum

¹⁸ Ibid.

maupun dalam kehidupan sehari-hari. Namun, makna yang tepat tergantung pada konteksnya.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Persyaratan perjanjian dinyatakan sah bila memenuhi beberapa unsur sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

a. Adanya Persetujuan dari Masing-Masing Pihak

Sahnya perjanjian bisa terjadi bila terdapat persetujuan yang jelas, tegas, dan perinci dari masing-masing pihak yang terlibat. Kesepakatan ini bisa berbentuk tertulis atau lisan, namun untuk alasan keamanan dan bukti yang lebih kuat, seringkali perjanjian dibuat secara tertulis. Kesepakatan ini memperlihatkan bahwasanya tiap pihak sepakat dengan persyaratan yang terdapat pada perjanjian itu dan bersedia untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati.

b. Cakap Melaksanakan Perbuatan Hukum

Masing-masing pihak yang melaksanakan perjanjian diharuskan memiliki kapasitas/kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Artinya, mereka harus memiliki kemampuan hukum untuk menanggung konsekuensi dari perjanjian yang dibuat. Misalnya, seseorang yang belum cukup umur atau orang yang sedang dalam keadaan tidak sadar (misalnya karena pengaruh alkohol atau obat-obatan) mungkin tidak dianggap mempunyai kecakapan hukum, sehingga perjanjian yang mereka buat dapat menjadi tidak sah.

c. Terdapat Perihal Tertentu

Syarat ketiga adalah terdapat suatu “perihal tertentu” atau objek yang menjadi pokok perjanjian. Uraian ini mempertegas bahwasanya perjanjian harus memiliki tujuan yang spesifik dan jelas, misalnya barang, jasa, atau hak-hak tertentu. Tanpa adanya hal tertentu, perjanjian menjadi tidak sah karena tidak ada yang menjadi objek kesepakatan.

d. Terdapat Sebab yang Halal

Persyaratan berikutnya, yaitu terdapat sebab atau pertimbangan yang sah atau halal untuk membuat perjanjian. Sebab yang halal berarti tidak melanggar hukum atau moralitas, dan tidak melibatkan unsur paksaan, penipuan, atau perbuatan ilegal lainnya. Sebagai contoh, jika suatu perjanjian dibuat karena salah satu pihak diancam atau dipaksa oleh pihak lain, maka perjanjian tersebut tidak sah karena sebabnya tidak halal.

Bila memenuhi empat persyaratan di atas, perjanjian dianggap sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat. Hanya saja, bila ada tindakan yang melanggar salah satu syarat ini, perjanjian itu bisa dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan di pengadilan.

4. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 KUH Perdata mengatur perihal terhapusnya perikatan, yang berarti cara-cara atau alasan-alasan di mana suatu perikatan atau kewajiban dapat dihapus atau berakhir. Berikut adalah penjelasan singkat mengenai setiap alasan atau cara terhapusnya perikatan sesuai Pasal 1381:

a. Hapus akibat Pembayaran

Perikatan bisa berakhir atau dihapus akibat terjadi pembayaran penuh dari pihak yang terutang kepada pihak yang berhak menerimanya. Misalnya, jika seseorang telah melunasi seluruh utangnya ke kreditur, maka perikatan utang tersebut dihapus.

b. Hapus karena penawaran pembayaran tunai, disertai penyimpanan atau penitipan

Hapus perikatan jika seseorang menawarkan pembayaran tunai kepada kreditur dan kreditur menerima pembayaran tersebut dengan melakukan penyimpanan atau penitipan dana tersebut.

c. Hapus akibat pembaharuan utang

Perikatan dapat berakhir sebab adanya kesepakatan guna memperbaharui atau memperpanjang utang yang telah jatuh tempo.

d. Hapus karena perjumpaan utang atau kompensasi

Perikatan dapat dihapus jika terjadi perjumpaan utang atau kompensasi antara pihak yang berhutang dan pihak yang menjadi kreditur, di mana kedua pihak saling memiliki utang dan piutang yang seimbang, sehingga mengakibatkan hapusnya utang tersebut.

e. Hapus karena percampuran utang

Hapus perikatan ketika dua perikatan yang berlawanan antara pihak yang sama tercampur menjadi satu, sehingga mengakibatkan hapusnya salah satu perikatan tersebut.

f. Hapus karena Pembebasan Utang

Perikatan dapat dihapus karena adanya pembebasan utang yang disetujui oleh masing-masing pihak atau oleh hukum.

g. Hapus akibat barang terutang musnah

Apabila barang yang menjadi objek perikatan musnah tanpa kesalahan dari pihak yang berhutang, maka perikatan tersebut dapat dihapus.

h. Hapus karena Kebatalan atau Pembatalan

Perikatan berakhir jika perjanjian tersebut dinyatakan batal atau dibatalkan karena adanya kesalahan, penipuan, atau ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat tertentu.

i. Hapus karena berlakunya suatu syarat pembatalan

Terdapat persyaratan tertentu dalam perjanjian yang menyebut bila perikatan tersebut akan berakhir jika syarat tersebut terpenuhi.

j. Hapus karena lewat waktu

Perikatan dapat dihapus jika telah melewati batas waktu tertentu yang diatur dalam perjanjian, atau jika ada batas waktu yang ditentukan oleh hukum untuk melakukan tindakan tertentu dan tindakan tersebut tidak dilakukan dalam waktu yang ditetapkan

5. Jual Beli Tanah

Sesuai Hukum Perdata, jual beli merupakan bentuk perjanjian atau perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata mengenai Perikatan. Merujuk pada konteks jual beli tanah, berdasar isi Pasal 1457, jual beli ialah kesepakatan ketika salah satu pihak berjanji guna memberikan atau

menyerahkan kepemilikan suatu barang, sementara pihak lainnya berkomitmen guna melakukan pembayaran dengan harga yang telah disepakati.

Jual beli ialah kesepakatan/perjanjian yang mengikat penjual dengan pembeli atau sebaliknya. Dalam perjanjian ini, penjual berjanji guna memberikan suatu barang atau benda kepada pembeli, sementara pembeli berjanji guna melakukan pembayaran dengan harga yang sudah disetujui sebagai pengganti dari barang yang diinginkannya.¹⁹

Perjanjian jual beli melibatkan proses kesepakatan antarpihak: penjual dan pembeli. Dua pihak ini saling berkomitmen guna mematuhi kesepakatan yang telah dibuat. Penjual berkewajiban menyediakan barang yang hendak ia jual ke pembeli. Di sisi lain, pembeli berkewajiban untuk membayarkan harga sesuai kesepakatan sebagai imbalan atas barang yang diterimanya.

Perjanjian jual beli ialah bentuk kontrak yang sah dan mengikat antarpihak yang terlibat. Kontrak ini menetapkan hak maupun kewajiban antarpihak secara hukum. Jika ada pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap perjanjian, pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil langkah hukum untuk menyelesaikan sengketa.

Secara keseluruhan, konsep jual beli itu merepresentasikan konsep dasar perjanjian jual beli, sesuai penuturan M. Yahya Harahap, terdapat persetujuan antara penjual dan pembeli untuk melakukan pertukaran barang

¹⁹ M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, hlm.181

dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Hal ini merupakan proses yang umum dalam kehidupan sehari-hari dan memiliki implikasi hukum yang penting dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan bagi kedua belah pihak.

B. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Merujuk ke bahasa sehari-hari, kata “tanah” dapat memiliki berbagai arti, seperti permukaan bumi, lahan, atau tempat di mana sesuatu berdiri. Namun, sesuai hukum tanah, istilah “tanah” digunakan dalam arti yuridis, yang sudah mendapat batasan secara resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).²⁰

Pasal 4 UUPA menentukan bila sesuai hak penguasaan dari negara (penguasaan negara atas tanah sebagai bagian dari wilayahnya), didefinisikan bermacam hak atas permukaan bumi yang dikenal sebagai “tanah”. Hak-hak ini bisa diserahkan dan dimiliki oleh perseorangan, baik secara individu ataupun bersama-sama dengan pihak lainnya, dan oleh badan hukum (perusahaan atau lembaga hukum lainnya)

Dengan demikian, sesuai konteks hukum tanah, istilah “tanah” mengacu pada hak-hak yang terkait dengan menguasai dan memiliki suatu bagian permukaan bumi, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa tanah. Setiap hak ini memberikan

²⁰ Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang- Undang Pokok Agraria

pemegang hak berbagai tingkat kekuasaan atas tanah berdasar pada peraturan.

2. Asas- Asas Agraria

Hukum agraria ialah cabang hukum yang mengatur perihal kepemilikan, penguasaan maupun pemanfaatan tanah, dan sumber daya alam terkait tanah. Terdapat tujuh asas hukum agraria yang menjadi landasan dalam mengatur hubungan antara orang dan tanah, yaitu:²¹

a. Penguasaan Negara

Asas ini memperjelas bahwasanya tanah maupun sumber daya alam yang ada di dalamnya ialah hak penguasaan negara. Negara berperan dalam mengatur dan mengendalikan penguasaan tanah untuk kepentingan masyarakat secara umum.

b. Fungsi Sosial

Asas ini mempertegas bila kepemilikan maupun pemanfaatan tanah harus memperhatikan dan memprioritaskan kepentingan sosial, seperti pemerataan akses tanah bagi masyarakat, kesejahteraan petani, dan kelestarian lingkungan.

c. Hukum Adat

Asas ini mengakui dan menghormati keberadaan hukum adat dalam masyarakat tertentu: sistem hukum adat turut diakui dan

²¹ Hukum Online, 7 Asas-Asas Hukum Agraria, diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/> diakses pada 24 Juli 2023

dipertimbangkan dalam pengaturan hak-hak tanah maupun sumber daya alam.

d. Kebangsaan

Asas ini mempertegas bila tanah maupun sumber daya alam yang ada di tanah merupakan kekayaan bangsa dan harus dikelola guna kesejahteraan dan memakmurkan bangsa.

e. Batas Kepemilikan

mengatur perihal batas kepemilikan tanah, agar kepemilikan tidak terlalu terkonsentrasi pada kelompok atau individu tertentu, sehingga mencegah akumulasi tanah yang berlebihan.

f. Perencanaan Umum

Asas ini menekankan pentingnya perencanaan yang sistematis dan terencana dalam penggunaan tanah, termasuk dalam penentuan penggunaan lahan, zonasi, dan tata ruang.

g. Pemeliharaan

Asas ini menekankan pentingnya pemeliharaan dan pelestarian tanah maupun sumber daya alam di dalamnya dapat berkelanjutan dan lestari bagi generasi mendatang.

Dengan menerapkan ketujuh asas hukum agraria tersebut, diharapkan hubungan antara orang dengan tanah bisa diatur secara adil, berkeadilan, dan berwawasan lingkungan, sehingga menciptakan keseimbangan dalam memanfaatkan sumber daya alam, serta kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

3. Fungsi Tanah

Fungsi tanah berkaitan dengan fungsi sosial tanah. Fungsi sosial tanah merujuk pada prinsip yang mengharuskan pemilik hak atas tanah guna memanfaatkan tanah mereka dengan mempertimbangkan kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat secara luas. Konsep ini didasarkan pada amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, menyebut bahwasanya bumi, air maupun kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk memakmurkan rakyat.²²

Pada penerapannya, fungsi sosial tanah berarti pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban mempergunakan tanah mereka berdasar pada kepentingan masyarakat luas, tidak sekadar kepentingan pribadi ataupun kelompok tertentu. Misalnya, tanah yang dimiliki oleh individu atau perusahaan harus dimanfaatkan secara produktif untuk pembangunan dan kesejahteraan masyarakat sekitar, seperti untuk pertanian, perumahan, industri, atau fasilitas umum.

Prinsip fungsi sosial tanah juga berarti bahwa pemegang hak atas tanah tidak boleh menelantarkan atau membiarkan tanahnya tidak produktif, apalagi jika itu mengakibatkan dampak buruk bagi masyarakat di sekitarnya. Jika pemegang hak atas tanah tidak mempergunakan tanah secara wajar dan sesuai dengan tujuan fungsi sosialnya, pemerintah dapat

²² Babel BPK, Fungsi Sosial Hak Atas Tanah, diakses dari <https://babel.bpk.go.id/wp-content/uploads/2014/12/FUNGSI-SOSIAL-HAK-ATAS-TANAH.pdf> diakses pada 24 Juli 2023

mengambil tindakan untuk mengambil alih atau membatasi hak atas tanah tersebut guna memastikan kepentingan umum terpenuhi.

Dengan menerapkan fungsi sosial tanah, diharapkan penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia dapat berkontribusi secara lebih merata dan berkeadilan dalam pembangunan, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat. Prinsip ini juga mendukung upaya untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan pelestarian lingkungan hidup.

C. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Milik

Hukum Indonesia memberi perlindungan terhadap hak warga negara untuk memiliki sesuatu. Hak kepemilikan sesuatu termasuk dalam hak manusia guna memenuhi kebutuhan hidup yang sifatnya dasar. Perlindungan hak dasar kepemilikan tertera dalam UUD 1945, terkhusus Pasal 28E Ayat 1 yang menyebut bahwasanya, *“Tiap orang bebas memeluk agama dan beribadah sesuai agamanya, memilih pendidikan maupun pengajaran, memilih pekerjaan, memilih kewarganegaraan, memilih tempat tinggal di wilayah negara maupun meninggalkannya, dan mempunyai hak kembali”*, serta Pasal 28 H Ayat 1 memaparkan bila, *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapat lingkungan hidup yang baik maupun sehat dan mempunyai hak mendapat pelayanan kesehatan”*; serta Pasal 28H Ayat 4 menyebut bila,

*“Tiap orang mempunyai hak milik pribadi, lalu hak milik itu tidak boleh diambil alih atas dasar kesewenang-wenangan oleh pihak mana pun”.*²³

Sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu wujud Keputusan Tata Usaha Negara (Keputusan TUN) sesuai definisi dalam Pasal 1 Angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 perihal Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah oleh UU No. 9 Tahun 2004 perihal Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 perihal Peradilan Tata Usaha Negara, serta diubah kembali oleh UU No. 51 Tahun 2009 perihal Perubahan Kedua Atas Undang-Undang tersebut.

Dalam UU No. 5 Tahun 1986 perihal Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya Pasal 1 Angka 9 (yang berubah menjadi Pasal 1 Angka 9 melalui UU No. 51 Tahun 2009), dijelaskan bila Keputusan Tata Usaha Negara merupakan penentuan tertulis hasil penerbitan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Penetapan ini memuat tindakan Hukum Tata Usaha Negara didasarkan pada undang-undang yang berlaku. Keputusan Tata Usaha Negara bersifat konkret, individual maupun final, dan memiliki akibat hukum bagi individu atau badan hukum perdata.²⁴

Bersifat individual, berarti sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk tujuan tertentu dan khusus, tidak bersifat umum. Sertifikat ini terkait dengan objek tanah dan subjek yang terlibat, baik itu individu, kelompok tertentu, atau badan hukum. Jika penerbitan sertifikat ditujukan untuk beberapa orang, maka setiap individu yang terlibat

²³ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Tanah di Indonesia*, Jakarta, PT Grasindo, hlm.3

²⁴ Adrian Sutedi, Op.Cit., hlm.83

harus secara eksplisit disebutkan dengan nama mereka secara terpisah. Selain itu, keputusan penerbitan sertifikat tersebut bersifat final dan definitif, sehingga mengakibatkan adanya konsekuensi hukum yang tegas berdasar Keputusan Tata Usaha Negara secara keseluruhan.²⁵

Sehubungan dengan sifat tertulis dari sertifikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, fokus utamanya adalah pada isi yang terkandung di dalamnya, bukan terhadap bentuk fisik keputusan yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Meskipun keputusan ini haruslah tertulis, tetapi keharusan tertulis tersebut tidak mengacu pada bentuk fisik secara formal. Persyaratan tertulis ini diterapkan agar memudahkan pembuktian dalam proses administrasi.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah mengatur terkait sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah di Indonesia. Pasal ini memperjelas bila sertifikat tanah merupakan dokumen yang memperlihatkan bukti hak atas tanah yang sah dan diberlakukan sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data fisik dan data hukum yang terkandung di dalamnya.²⁶

Lebih lanjut, pasal ini memperjelas bila data fisik maupun data hukum dalam sertifikat harus berdasar pada data yang terdapat di surat ukur atau buku tanah yang berhubungan. Artinya, informasi yang terdapat dalam

²⁵ *Ibid*

²⁶ Arifin Bur & Desi Apriani. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*. Vol. 1 No. 2, 2017, hlm. 132

sertifikat perlu konsisten dengan data yang tercatat dalam dokumen-dokumen resmi seperti surat ukur dan buku tanah.

Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dipengaruhi oleh sistem pendaftaran tanah yang digunakan. Pada sistem pendaftaran tanah, terdapat pendekatan yang berbeda, yakni:²⁷

a. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*):

Pada sistem pendaftaran akta, kepemilikan hak atas tanah ditunjukkan oleh dokumen akta atau perjanjian tertulis. Setiap kali ada peralihan hak atas tanah, misal jual beli atau pemberian hak guna, harus ada akta notaris atau perjanjian tertulis yang memuat ketentuan tersebut. Sistem ini mengandalkan bukti-bukti tertulis sebagai dasar pengakuannya, dan setiap perubahan kepemilikan harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat melalui akta atau perjanjian terkait.

b. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*):

Pada sistem pendaftaran hak, kepemilikan hak atas tanah ditunjukkan dengan menerbitkan sertifikat tanah yang berisi data-data penting tentang tanah dan pemiliknya. Sertifikat tanah ini diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat dan diakui secara hukum sebagai bukti sah atas hak kepemilikan tanah. Dalam sistem ini, pendaftaran tanah didasarkan pada prinsip “torrens” di mana sertifikat tanah ialah bukti otentik atas status kepemilikan tanah, serta setiap perubahan hak atas tanah perlu direkam dalam sertifikat yang bersangkutan.

²⁷ Budjiono, Hukum Agraria, Yogyakarta, 1992, hlm. 24.

Indonesia mempergunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (PP 10/1961). Dalam sistem ini, sertifikat tanah berkekuatan hukum yang kuat sebagai bukti pemilikan hak atas tanah karena sertifikat itu merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh otoritas pertanahan, serta mencatat secara jelas informasi terkait tanah dan pemiliknya.

Sertifikat mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat perihal kepemilikan tanah, memberi kepastian hukum mengenai pemegang hak milik, lokasi, batas maupun luas tanah, dan hak atas tanah yang dimiliki.²⁸ Dengan adanya kepastian hukum ini, individu yang namanya tercatat dalam sertifikat akan mendapatkan perlindungan dari gangguan pihak lain dan menghindari sengketa. Selain itu, jaminan kepastian hukum ini bukan sekadar diberlakukan ke pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat, melainkan sebagai kebijakan pemerintah dalam mewujudkan ketertiban administrasi pertanahan di seluruh Indonesia dengan mewajibkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara.

Karena sertifikat memiliki nilai yang sangat tinggi dalam masyarakat, tidak mengherankan bahwasanya terdapat banyak perselisihan terkait sertifikat yang diajukan ke pengadilan. Ketika terjadi sengketa mengenai tanah yang sudah mempunyai sertifikat, pengadilan bertanggung jawab sebagai penentu pemilik tanah yang sesungguhnya. Putusan pengadilan ini berkekuatan hukum mengikat bagi pihak yang terlibat dalam

²⁸ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.19

perkaranya, serta mereka diwajibkan untuk mengakui dan mematuhi keberlakuan putusan tersebut mulai dari saat dijatuhkan hingga dilaksanakan.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah sebagai serangkaian aktivitas yang berlangsung secara kontinu dan teratur. Tujuannya ialah guna mengumpulkan keterangan-keterangan khusus perihal tanah tertentu yang terdapat di wilayah tertentu. Seluruh kegiatan tersebut terlaksana dengan maksud tertentu, lalu akan melalui proses, pengolahan, penyimpanan maupun penyajian. Semua ini dilakukan dengan tujuan utama yaitu untuk memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah terdiri dari beberapa proses kegiatan. Pertama, adalah mengumpulkan, mengolah, menyimpan, serta pengajuan data fisik bidang-bidang tanah tertentu. Kegiatan selanjutnya ialah mengumpulkan, mengolah, menyimpan maupun menyajikan data yuridis tertentu. Setelah itu, proses berikutnya ialah menerbitkan surat tanda bukti hak atas tanah. Terakhir, yaitu mencatat perubahan pada data fisik maupun data yuridis yang terjadi setelahnya.

Pengumpulan data fisik bidang tanah mencakup data perihal karakteristik fisik tanah, seperti ukuran, lokasi, dan bentuk tanah. Sedangkan pengumpulan data yuridis tertentu melibatkan data yang berhubungan dengan aspek hukum tanah, seperti hak kepemilikan dan beban-beban hukum lainnya. Setelah data-data ini terkumpul, proses

penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah dilakukan untuk mengesahkan kepemilikan hak atas tanah oleh individu atau badan tertentu. Selanjutnya, setiap perubahan pada data fisik maupun data yuridis akan dicatat dengan cermat untuk memastikan bahwa informasi yang tercatat selalu akurat dan mutakhir.

Secara keseluruhan, pendaftaran tanah adalah sebuah sistem yang kompleks, dimulai dari pengumpulan data hingga proses penerbitan dan pencatatan perubahan. Pentingnya pendaftaran tanah terletak pada fungsinya guna memberi kepastian hukum perihal kepemilikan hak atas tanah, sehingga dapat melindungi hak- pemilik tanah dan mencegah sengketa yang dapat timbul akibat ketidakjelasan status kepemilikan.

Pendaftaran tanah ialah tindakan yang pemerintah lakukan berdasar pada Pasal 19 UUPA, dengan tujuan memberi jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum ini mencakup beberapa aspek penting, yakni:²⁹

- a. Jaminan Kepastian Hukum perihal Pemegang Hak (Subjek Hak Atas Tanah)

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah memastikan adanya kejelasan perihal orang atau badan hukum yang berhak atas tanah tertentu. Atas dasar itulah, identitas pemilik tanah menjadi terjamin secara hukum.

²⁹ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 15.

- b. Jaminan Kepastian Hukum perihal Letak, Batas maupun Luas Tanah (objek hak atas tanah)

Dalam pendaftaran tanah, dijaga keakuratan dan kebenaran informasi perihal letak, batas, serta luas suatu bidang tanah. Perihal ini bermaksud guna memberi kepastian kepada pemilik tanah tentang wilayah yang sah mereka miliki.

- c. Jaminan kepastian hukum perihal hak-hak atas tanah

Pendaftaran tanah juga memberi jaminan atas keberadaan hak-hak yang melekat pada tanah. Hak-hak ini bisa berupa hak guna usaha, hak milik, hak pakai, dan masih banyak lagi. Dengan adanya pendaftaran tanah, pemilik dapat yakin bila hak-haknya atas tanah tersebut diakui secara hukum

3. Sertifikat Tanah Hilang

Sertifikat tanah ialah dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan seseorang atas suatu tanah dan bangunan yang berada di atasnya. Penting untuk menjaga dan menyimpan sertifikat tanah dengan baik karena sertifikat ini merupakan bukti sah atas kepemilikan properti tersebut, dan memiliki nilai seperti surat berharga lainnya.

Namun, terkadang bisa terjadi bahwa sertifikat asli tanah hilang karena berbagai alasan, seperti kehilangan fisik, kebakaran, atau pencurian. Meskipun demikian, kehilangan sertifikat tanah tidak berarti kehilangan hak atas tanah tersebut. Perihal ini karena sertifikat asli sekadar salinan dari

informasi yang tercatat dalam Buku Tanah yang dipegang oleh kantor pertanahan setempat.

Ketika sertifikat tanah hilang, pemilik tanah bisa mengajukan permohonan ke kantor pertanahan guna menerbitkan “sertifikat pengganti” atau “sertifikat kedua”. Sertifikat pengganti ini akan berfungsi sebagai bukti pengganti atas kepemilikan tanah dan memiliki keabsahan yang sama dengan sertifikat asli yang hilang.³⁰

Dengan demikian, meskipun sertifikat tanah asli hilang, hak pemilik atas tanah tersebut tetap terlindungi dan dapat dibuktikan melalui sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Adanya mekanisme penerbitan sertifikat pengganti ini membantu melindungi hak pemilik tanah dan mencegah potensi sengketa atau penyalahgunaan atas kepemilikan tanah.

Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur perihal penerbitan sertifikat pengganti untuk menggantikan sertifikat tanah yang mengalami kerusakan, hilang, masih mempergunakan blanko sertifikat yang tidak dipergunakan lagi, atau tidak menyerahkannya ke pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Permohonan untuk mendapatkan sertifikat pengganti harus diajukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

³⁰ Irma Devita Purnamasari, *Kiat- Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak dalam Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Mizan Pustaka, Bandung, 2010, hlm.82

Lebih lanjut, perihal prosedur dan ketetapan terkait penerbitan sertifikat pengganti, regulasi tersebut tertera pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 yang merupakan Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah. Dokumen inilah yang memberikan panduan lengkap tentang bagaimana cara mengajukan permohonan, persyaratan yang harus dipenuhi, dan prosedur lain yang berhubungan dengan penerbitan sertifikat pengganti.

Permohonan ini sekadar bisa diajukan oleh pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lainnya selaku penerima hak berdasar pada akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau kutipan risalah lelang yang tertera pada mPasal 37 maupun Pasal 41. Selain itu, pihak yang berhak mengajukan permohonan sertifikat pengganti juga termasuk yang telah mengajukan akta berdasarkan Pasal 43 Ayat (1), atau memiliki surat hak berdasar pada Pasal 53 maupun memiliki kuasa atas hak tanah tersebut.

Dalam situasi ketika pemegang hak ataupun penerima hak yang berhak mengajukan permohonan sertifikat pengganti telah meninggal dunia, maka ahli waris mempunyai hak mengajukan permohonan itu dengan memberikan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Langkah ini diperlukan untuk memastikan kelancaran proses penggantian sertifikat hak milik. Selain itu, penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud dalam pasal ini akan dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Catatan ini berperan

sebagai bagian penting dari proses penggantian sertifikat dan penting untuk mencatat perubahan kepemilikan dan status tanah yang relevan.

Selain itu, sesuai Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 perihal Pendaftaran Tanah, dibahas mengenai sertifikat tanah pengganti pada Pasal 33. Pasal ini menegaskan bahwasanya sertifikat baru sekadar bisa diserahkan oleh kantor agraria ke pihak yang mempunyai hak selaku pengganti sertifikat yang rusak atau hilang. Perihal ini memberi penegasan jika sertifikat pengganti akan diberikan secara sah dan berdasar pada hak kepemilikan atas tanah yang tercatat di lembaga pertanahan yang berwenang.

Ketentuan-ketentuan ini menggarisbawahi pentingnya penerbitan sertifikat pengganti dalam rangka memastikan kejelasan dan keabsahan status kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya regulasi yang jelas dan mekanisme yang efektif, pemilik tanah yang mengalami masalah dengan sertifikatnya bisa melakukan pengajuan permohonan guna memperoleh sertifikat pengganti yang sah dan sesuai data yang tercatat di instansi pertanahan. Perihal ini memberi perlindungan hukum maupun kepastian hak atas tanah bagi masyarakat, serta merupakan bagian penting dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

4. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam

Hukum Islam memberi pengakuan atas hak kepemilikan manusia kendati hak tersebut sekadar dibatasi pada legalitas tata Kelola maupun pemanfaatan berdasar pada peraturan yang ditentukan oleh Allah selaku

pemilik sesungguhnya. Perihal ini berdasar pada ketentuan yang tercantum dalam QS An-Nisa Ayat 126, menyatakan:

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَكَانَ اللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ

مُحِيطًا

“Dan milik Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang terdapat di bumi, serta (pengetahuan) Allah meliputi segala sesuatu.”

Pemilikan tanah bila merujuk Islam tidak memuat istilah *zamindari* atau sistem tuan tanah atau feodalisme. Perihal ini disebabkan oleh, *pertama* sistem kepemilikan atau penguasaan tanah *zamindari* tidak sesuai prinsip distribusi kekayaan yang adil. *Kedua*, sistem *zamindari* merintangai upaya untuk memanfaatkan tanah secara tepat, mengingat tanah yang tidak digunakan ialah sesuatu yang mubadzir.³¹ Jika seseorang mempunyai tanah yang luas dan tidak bisa mempergunakan sumber daya produksi semaksimal mungkin, tentu negara Islam mempunyai hak mengambil tindakan kepada pemilik supaya tanah itu bisa dipergunakan secara maksimal. Peraturan syariat Islam terkait pemilik tanah, yaitu bila dia wajib mempergunakannya secara terus-menerus. Jika pemilik tanah tidak memedulikan tanahnya atau tidak memanfaatkan selama tiga tahun secara terus-menerus, tentu pemilik tanah itu tidak mempunyai hak atas tanah itu, maka negara (Islam)

³¹ Abdul Mannan, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta 1997, hlm 79.

mempunyai hak guna memberi tanah itu ke pihak lain yang bisa mememanfaatkannya.³²



³² Taqi al-Din an-Nabhani, *Membangun Sisten Ekonomi Alternatif*, Rislah Gusti, Surabaya, 1996, hlm. 140

BAB III

PEMBAHASAN

A. Keabsahan dan Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti sebagai Bukti Kepemilikan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Sertifikat Tanah Pengganti Menurut Undang-Undang yang Berlaku

Berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”), penerbitan sertifikat pengganti tetap bisa dilaksanakan bila sudah ada permohonan pemegang hak sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih mempergunakan blangko sertifikat yang tidak dipergunakan lagi, ataupun yang tidak diserahkan ke pembeli lelang dalam lelang eksekusi.³³ Perihal ini sama seperti ketentuan yang jelas bahwasannya permohonan diajukan hanya oleh pihak yang namanya termuat selaku pemegang hak dalam buku tanah milik pihak terkait atau melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Perihal ini merunut dari ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat 2, yang berbunyi, “pemberian surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 yang berbunyi, “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sesuai Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun maupun hak tanggungan yang telah dibukukan di dalam buku tanah yang bersangkutan.” Atas dasar itulah, dapat

³³ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 57 ayat 1

dimengerti legalitas dan kedudukan dari sertifikat pengganti di dalam hukum pertanahan di Indonesia.

Sertifikat pengganti berfungsi sama seperti sertifikat hak atas tanah pertama kali. Jika di kemudian hari pemegang sertifikat pengganti mengalami permasalahan, pemerintah bisa memberi perlindungan hukum yang tetap ke pemegang sertifikat pengganti berdasar UUPA maupun Peraturan Pemerintah.³⁴

Namun, perlu diketahui bahwasannya sistematis pendaftar sertifikat pengganti akibat hilang, sesuai UUPA, bila pendaftaran tanah di Indonesia beracuan pada sistem negatif yang beracuan positif. Negatif mengandung arti, yaitu negara tidak menjamin mutlak data yang terdapat pada sertifikat yang diserahkan sebagai pengganti akibat hilang, yang sekadar sebagai tanda bukti yang kuat bukan mutlak, pemilik sertifikat masih bisa menggugat oleh orang atau badan hukum yang dapat membuktikan kepemilikan melalui pengadilan.³⁵

2. Proses dan Persyaratan Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti

Telah diketahui pada bab sebelumnya bila sertifikat tanah yang hilang bisa diminta sertifikat tanah pengganti apabila sertifikat tanah asli hilang. Guna mendapat sertifikat pengganti, prosesnya adalah sebagai berikut:³⁶

³⁴ Maulani, L.M, *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Pengganti Karena Hilang*, ISLRev. 2021, hlm. 5

³⁵ Yusuf Arifin, *Tinjauan Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, *Dinamika Hukum*, Volume 6, No.3. 2015. hlm. 149

³⁶ Irma Devita Purnamasari, *Op.Cit*, hlm.82

a. Membuat surat laporan kehilangan

Jika seseorang kehilangan sertifikat tanah aslinya, prosedur awal yang harus diambil ialah menyampaikan laporan kehilangan kepada kepolisian setempat dengan mengajukan Surat Laporan Kehilangan. Laporan ini akan digunakan sebagai bukti bahwa sertifikat tanah telah hilang dan digunakan untuk proses selanjutnya.

Guna mengajukan Surat Laporan Kehilangan, pemohon harus menyediakan beberapa dokumen dan informasi yang relevan. Pertama, pemohon harus menyertakan fotokopi sertifikat tanah yang hilang sebagai bukti bila dia benar-benar adalah pemiliknya. Fotokopi ini akan membantu memverifikasi kepemilikan asli tanah yang tercantum dalam sertifikat yang hilang. Selain itu, pemohon pun harus menyediakan Surat Keterangan dari Lurah setempat. Surat tersebut akan menyatakan bahwa tanah yang tertera dalam salinan sertifikat benar-benar ada dan berdomisili di kelurahan yang dimaksud. Perihal ini harus terlaksana guna memastikan bila pemohon mempunyai hubungan legal dengan tanah yang dimaksud dan memang benar-benar merupakan pemiliknya. Dengan melengkapi semua dokumen tersebut, pemohon dapat mengajukan laporan kehilangan kepada kepolisian. Setelah laporan diajukan, langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan sertifikat pengganti ke Kantor Pertanahan setempat. Proses ini akan melibatkan verifikasi dan peninjauan lokasi untuk memastikan data tanah yang

dimaksud dan kepemilikan yang sah sebelum menerbitkan sertifikat pengganti.

b. Pengumuman Sertifikat Hilang

Sertifikat tanah yang hilang harus diumumkan melalui surat kabar dalam waktu dua kali pengumuman, masing-masing dilakukan selama dua bulan. Pengumuman tersebut harus dipublikasikan dalam surat kabar selama dua kali pemuatan, dan masing-masing pemuatan berlangsung selama dua bulan. Dengan demikian, pengumuman akan berlangsung selama total empat bulan. Tujuan dari pengumuman ini ialah guna memberikan peluang kepada pihak yang mungkin menemukan sertifikat tanah yang hilang untuk melaporkannya atau mengembalikannya kepada pemilik sah. Setelah proses pengumuman selesai, pemohon dapat melanjutkan dengan mengajukan permohonan sertifikat pengganti ke kantor pertanahan.

Proses penerbitan sertifikat pengganti ini akan melibatkan peninjauan, verifikasi, dan pengecekan data tanah yang dimaksud serta kepemilikan yang sah sebelum akhirnya menerbitkan sertifikat pengganti untuk menggantikan sertifikat tanah yang hilang. Dengan menjalankan prosedur ini, hak kepemilikan pemohon atas tanah akan tetap terlindungi meskipun sertifikat asli telah hilang.

c. Pengumuman dalam Lembar Berita Negara

Pengumuman mengenai kehilangan tersebut harus dipublikasikan dalam Lembaran Berita Negara sebanyak dua kali, dan masing-masing pengumuman berlangsung selama dua bulan. Lembaran Berita Negara Republik Indonesia merupakan media resmi pemerintah yang digunakan untuk mengumumkan berbagai informasi, peraturan, dan keputusan pemerintah yang bersifat nasional. Dalam kasus kehilangan sertifikat tanah, pengumuman itu bermaksud guna memberikan peluang bagi masyarakat luas untuk mengetahui adanya kehilangan sertifikat dan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang mungkin menemukan sertifikat tanah yang hilang untuk melaporkannya atau mengembalikannya kepada pemilik sah.

Dengan mempublikasikan pengumuman sebanyak dua kali, dan masing-masing pengumuman berlangsung selama dua bulan, pemerintah memberikan waktu yang cukup bagi masyarakat untuk mengetahui dan merespons informasi tersebut. Proses ini membantu menciptakan transparansi dan melindungi hak kepemilikan atas tanah yang hilang sertifikatnya.

d. Fotokopi KTP Pemohon yang dilegalisasi

Pemohon perlu menyertakan fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) mereka yang telah dilegalisasi. Legalisasi adalah proses resmi di mana salinan dokumen diberi cap atau tanda tangan oleh pejabat berwenang

untuk menegaskan bahwa fotokopi tersebut adalah salinan yang sah dan berlaku.

Pemohon harus menyediakan fotokopi KTP mereka sebagai bukti identitas pribadi mereka. KTP merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengidentifikasi warga negara. Atas dasar itulah, tindakan itu menjadi salah satu bentuk identifikasi paling penting yang dimiliki oleh setiap individu.

Namun, karena fotokopi KTP hanya merupakan salinan dari dokumen asli, yang akan dianggap sah untuk keperluan administrasi dan penerbitan berbagai dokumen resmi, termasuk dalam hal ini adalah permohonan tertentu, harus dilegalisasi.

Fotokopi KTP yang telah dilegalisasi membantu memastikan keabsahan dan keaslian identitas pemohon dalam mengajukan permohonan dan memastikan bila proses permohonan itu terlaksana dengan tepat dan berdasar pada ketentuan yang berlaku.

e. Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia yang dilegalisir (WNRI)

Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia yang dilegalisir (WNRI), yaitu dokumen penting yang perlu terlampir dalam berbagai proses administratif. WNRI adalah dokumen resmi yang menegaskan status kewarganegaraan seseorang sebagai warga negara Indonesia. Proses legalisasi dilakukan untuk memastikan bahwa WNRI yang diberikan sebagai bukti kewarganegaraan adalah sah dan berlaku secara hukum. Dengan menyertakan WNRI yang telah dilegalisir, pemohon

dapat membuktikan dengan jelas status kewarganegaraan mereka tanpa keraguan atau kebingungan. Perihal ini memudahkan dan mempercepat proses berbagai permohonan dan administrasi yang memerlukan konfirmasi identitas kewarganegaraan. Sebagai bukti yang sah, WNRI yang dilegalisir memberikan kepastian dan kepercayaan bagi pihak berwenang dalam mengelola bermacam proses yang melibatkan identitas kewarganegaraan Republik Indonesia.

f. Bukti Pembayaran Lunas PBB tahun terakhir

Bukti pembayaran lunas pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir ialah salah satu dokumen penting yang dibutuhkan dalam berbagai proses administratif terkait properti. Dokumen ini menunjukkan bahwa pemilik properti telah membayar semua kewajiban PBB yang jatuh tempo pada tahun terakhir. Proses pemenuhan pembayaran PBB tahun terakhir ini membuktikan bahwa properti tersebut berada dalam status kepatuhan dan bebas dari tunggakan pajak. Dengan menyertakan bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir, pemohon bisa memperlihatkan dengan jelas bila kewajiban perpajakan mereka telah dipenuhi, yang akan mendukung berbagai proses transaksi, perizinan, atau transaksi properti lainnya. Dokumen ini memberi kepastian dan kepercayaan bagi pihak berwenang dalam mengelola berbagai permohonan atau transaksi yang melibatkan properti dan kewajiban pajaknya.

g. Aspek Penatagunaan Tanah bila Terjadi Perubahan Penggunaan Tanah

Perubahan penggunaan tanah terjadi ketika lahan diubah dari fungsi awalnya menjadi penggunaan yang berbeda, seperti dari pertanian menjadi perumahan, atau dari toko menjadi industri. Hal ini dapat mempengaruhi tata ruang wilayah, dampak lingkungan, dan kepentingan sosial ekonomi masyarakat.

Perencanaan yang matang dan terintegrasi diperlukan agar perubahan penggunaan tanah berjalan sesuai dengan tujuan pembangunan wilayah. Partisipasi semua pemangku kepentingan harus diakomodasi agar aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi diperhitungkan dengan baik. Pengaturan perizinan dan peraturan mengenai perubahan penggunaan tanah harus jelas dan konsisten untuk menghindari perubahan tanah yang tidak terkontrol dan potensi konflik.

Analisis dampak lingkungan perlu dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengurangi dampak negatif dari perubahan penggunaan tanah serta mencari solusi yang berkelanjutan.

Setelah persyaratan- persyaratan tersebut diatas dipenuhi oleh pemohon sertifikat tanah pengganti, Kantor pertanahan hendak meninjau lokasi, serta mengukur ulang guna memastikan kesesuaian data dengan yang tercatat dalam Buku Tanah dan salinan sertifikat dari pemohon. Jika semua proses berjalan dengan lancar dan tidak ada keberatan atau

gugatan dari pihak lainnya, sertifikat pengganti hendak diterbitkan dalam tempo tiga bulan pascapemohonan diajukan.³⁷

Proses penerbitan sertifikat pengganti melibatkan tahap peninjauan dan verifikasi yang cermat dari Kantor Pertanahan. Langkah-langkah ini dilakukan untuk memastikan bahwa tanah yang dimaksud benar-benar masih dalam kepemilikan pemohon, sehingga sertifikat pengganti yang diterbitkan memiliki keabsahan hukum yang sama dengan sertifikat asli yang hilang. Selain itu, proses ini juga dapat mencegah potensi masalah hukum atau sengketa mengenai kepemilikan tanah di kemudian hari.

3. Validitas dan Keaslian Sertifikat Tanah Pengganti

Berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah, sertifikat pengganti diterbitkan jika terdapat permohonan dari pemegang hak yang ingin mengganti sertifikat yang mengalami kerusakan, hilang, masih mempergunakan blangko sertifikat yang sudah tidak berlaku, atau tidak diserahkan ke pembeli lelang dalam sebuah lelang eksekusi.

Permohonan penerbitan sertifikat pengganti sekadar bisa terajukan oleh pihak yang namanya sudah termuat selaku pemegang hak atas tanah dalam buku tanah yang bersangkutan. Selain itu, permohonan juga dapat diajukan oleh pihak lainnya yang telah menjadi penerima hak berdasar akta

³⁷ Jimmi Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta Selatan, 2010, hlm.85

yang dibuat oleh PPAT, kutipan risalah lelang, atau dokumen lainnya yang sah dan terkait peralihan hak atas tanah.³⁸

Perihal ini memperlihatkan bila proses penerbitan sertifikat pengganti diatur dengan ketat untuk memastikan jika sekadar pihak yang berwenang dan berhak sah atas tanah yang bisa melakukan pengajuan permohonan tersebut. Dengan cara ini, pemerintah berupaya untuk menjaga keabsahan dan keamanan sistem pendaftaran tanah serta mencegah terjadinya pemalsuan atau penyalahgunaan sertifikat tanah.

Adanya regulasi ini memberi kepastian hukum dan melindungi pemegang hak atas tanah. Setelah mengikuti prosedur yang ditetapkan, pemegang hak dapat dengan mudah mendapatkan sertifikat pengganti yang sah dan akurat, sehingga dapat melindungi hak kepemilikan mereka atas tanah tersebut. Selain itu, ketentuan ini juga memberikan transparansi dalam proses penerbitan sertifikat pengganti dan meminimalkan potensi konflik atau sengketa terkait dengan kepemilikan tanah.³⁹

Kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti tidak berbeda dengan sertifikat tanah lainnya. Penggantian sertifikat hak milik dilakukan dalam rangka memastikan keabsahan dan kejelasan kepemilikan tanah. Proses penggantian sertifikat hak milik ini memiliki persyaratan dan prosedur yang harus dipenuhi untuk memastikan bila data fisik maupun data yuridis yang

³⁸ Shanon Lorelei, “Pengurusan Sertifikat Tanah yang Hilang,” diakses dari <https://lbhpayoman.unpar.ac.id/pengurusan-sertifikat-tanah-yang-hilang/> diakses pada 22 Juli 2023

³⁹ Eti Kartini, “Pendaftaran Tanah sebagai Upaya Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dan Peranan Panitia Ajudikasi dalam Proses Pendaftaran Tanah”. Asas: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Volume 10 Nomor 1 Tahun 2018, hlm.182

tercantum dalam sertifikat pengganti berdasar pada data yang terdapat di surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁴⁰

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur jika sertifikat ialah surat tanda bukti hak yang kuat terkait data fisik maupun yuridis yang terdapat di dalamnya, selama data fisik maupun yuridis itu berdasar pada data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya, sertifikat tanah pengganti berkekuatan hukum yang sama seperti sertifikat hak milik pertama kali, selama data yang tercantum benar-benar akurat dan berdasar pada data di surat ukur maupun buku tanah.

Atas dasar itulah, sertifikat tanah pengganti berperan penting sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Ketika sertifikat asli hilang atau rusak, sertifikat pengganti menjadi bukti yang sah untuk mengesahkan hak kepemilikan tanah. Namun, perlu diingat bahwa kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti tetap tergantung pada keakuratan data yang termuat di dalamnya dan berdasar pada data di surat ukur maupun buku tanah yang sah.

Atas dasar itulah, dalam proses penggantian sertifikat tanah, pihak-pihak yang terlibat harus memastikan keakuratan data yang tercantum dalam sertifikat pengganti dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku. Perihal ini penting untuk menjaga kepastian kepemilikan dan menghindari potensi masalah hukum di masa mendatang.

⁴⁰ Dedi Arisandy Daulay, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti Sebagai Bukti Hak Atas Kebendaan Ditinjau Dari Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok)". *Jurnal Lex Specialis* Volume 2 Nomor 2, Desember 2021.

4. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Sertifikat tanah pengganti memberi perlindungan hukum yang penting bagi semua pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian jual beli tanah. Perlindungan hukum ini terkait dengan keabsahan dan kepastian hak kepemilikan atas tanah yang diperdagangkan. Berikut ialah beberapa hal terkait perlindungan hukum yang diberikan oleh sertifikat tanah pengganti kepada pihak-pihak dalam perjanjian jual beli tanah:

1. Sertifikat tanah pengganti merupakan bukti sah dan resmi atas kepemilikan hak atas tanah.

Diketahui bila sertifikat tanah pengganti bersifat sebagai pengganti sertifikat yang hilang atau mengalami kerusakan yang telah diakui oleh kantor pertanahan berdasar mekanisme yang telah diterapkan sebagai bukti jika pemilik sertifikat tanah yang hilang atau rusak merupakan pemilik sah atas tanah itu.

Pemegang hak milik secara otentik dapat membuktikannya melalui data fisik maupun data yuridis yang sudah terdaftar di buku tanah. Sertifikat pengganti tanah berfungsi sebagai surat tanda bukti atas hak milik. Sertifikat ini memiliki peran penting sebagai jaminan atas hak milik yang terkait dengan berbagai objek pendaftaran tanah, termasuk

rumah susun, hak tanggungan, serta jenis-jenis sertifikat lain berdasar pada perundang-undangan.⁴¹

Data fisik dalam sertifikat tanah mencakup informasi mengenai karakteristik fisik dari tanah atau properti yang dimaksud, seperti ukuran, lokasi, dan batas-batasnya. Sementara itu, data yuridis mencakup informasi hukum terkait hak milik atas tanah atau properti tersebut, misalnya nama pemilik, hak tanggungan (jika ada), atau jenis hak kepemilikan lainnya.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti otentik atas hak milik sertifikat, dan sertifikat ini dapat dijadikan sebagai jaminan atas hak milik tersebut. Misalnya, dalam kasus rumah susun, sertifikat tanah akan membuktikan kepemilikan atas unit rumah susun tersebut. Sertifikat juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mengajukan pinjaman atau kredit berdasarkan nilai properti yang terdapat di sertifikat itu.

Dengan adanya sertifikat tanah yang sah dan lengkap dengan data fisik maupun yuridis yang termuat di buku tanah, pemegang hak milik mendapatkan kepastian hukum maupun perlindungan atas hak kepemilikan mereka. Sertifikat ini juga berperan penting dalam mendorong investasi properti, memberikan jaminan keamanan dan keabsahan dalam transaksi jual beli atau penggunaan tanah, serta

⁴¹ Reynaldi A. Dilapanga, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*, Lex Crimen Vol.7 No.5 2017, hlm.145

meminimalisir risiko sengketa atau masalah hukum terkait dengan hak milik.

Ketika seseorang atau sebuah badan memiliki sertifikat tanah yang mencantumkan namanya sebagai pemegang hak atas tanah, hal ini secara hukum mengakui kepemilikan mereka terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah, memiliki sertifikat tanah pengganti memberikan kepastian bahwa mereka telah menjadi pemilik sah tanah yang dijual.

2. Sertifikat tanah pengganti juga mencantumkan informasi yang jelas mengenai identitas tanah, seperti lokasi, ukuran, dan batas-batasnya.

Hal ini amat penting dalam transaksi jual beli tanah sebab memastikan bahwa tanah yang diperdagangkan adalah tanah yang dimaksud dan tidak ada kesalahpahaman tentang lokasi atau ukuran tanah. Beberapa informasi penting yang terdapat dalam sertifikat tanah pengganti adalah lokasi, ukuran, dan batas-batas tanah.

Pertama, lokasi tanah adalah informasi yang mencakup alamat atau koordinat geografis tanah tersebut. Dengan mencantumkan lokasi dengan jelas dalam sertifikat, pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli bisa memastikan jika mereka berbicara tentang tanah yang sama dan tidak ada kesalahpahaman tentang letak tanah yang akan diperdagangkan.

Kedua, ukuran tanah adalah informasi mengenai luas tanah yang diukur dalam satuan tertentu, misalnya meter persegi atau hektar.

Informasi ini sangat penting dalam menentukan nilai dan harga tanah dalam transaksi jual beli. Dengan adanya ukuran yang jelas dalam sertifikat, pihak-pihak yang terlibat dapat mengetahui dengan pasti luas tanah yang akan diperdagangkan.

Ketiga, batas-batas tanah adalah informasi tentang batas-batas fisik atau geografis yang membatasi tanah tersebut dengan tanah tetangga atau wilayah sekitarnya. Informasi ini penting untuk menghindari sengketa atau konflik yang mungkin timbul karena adanya klaim atas batas tanah yang tidak jelas. Dengan adanya batas-batas yang jelas dalam sertifikat, pihak yang terlibat dapat mengetahui secara perinci wilayah tanah yang menjadi objek transaksi.

Dengan informasi yang lengkap dan jelas mengenai identitas tanah dalam sertifikat tanah pengganti, pihak yang ikut serta dalam transaksi jual beli tanah akan merasa lebih yakin dan aman. Mereka dapat menghindari risiko kesalahpahaman tentang lokasi atau ukuran tanah yang akan diperdagangkan, serta dapat mencegah sengketa atau masalah hukum terkait dengan batas-batas tanah. Sertifikat tanah pengganti menjadi bukti otentik dan sah atas identitas tanah, dan hal ini sangat penting dalam mendukung kepastian hukum dan keamanan dalam transaksi jual beli tanah.

3. Dalam sertifikat tanah pengganti, terdapat informasi mengenai status tanah, misalnya apakah tanah tersebut bebas dari beban hukum atau telah dijamin.

Dengan demikian, pihak pembeli dapat mengetahui dengan jelas apakah tanah yang akan mereka beli memiliki status yang bebas atau terikat dengan hak-hak pihak lain.

Status tanah yang bebas dari beban hukum berarti tanah tersebut tidak memiliki hak tanggungan, hipotek, ataupun hak pihak ketiga lain yang membatasi hak pemilik tanah. Dengan adanya informasi ini dalam sertifikat, pihak pembeli dapat memastikan bahwa tanah yang akan mereka beli tidak memiliki beban hukum yang akan berdampak pada kepemilikan atau penggunaan tanah di masa mendatang.

Di sisi lain, jika tanah telah dijaminkan, informasi ini juga akan tercantum dalam sertifikat tanah pengganti. Hal ini berarti pemilik tanah telah memberikan jaminan atas tanah kepada pihak lain, seperti lembaga keuangan, sebagai bentuk jaminan dalam pemberian pinjaman atau kredit. Pihak pembeli perlu memastikan bahwa sertifikat mencatatkan informasi yang akurat mengenai hak tanggungan atau jaminan lainnya yang telah diberikan atas tanah itu. Perihal ini memberi pemahaman yang jelas bagi pihak pembeli tentang hak maupun kewajiban mengenai status tanah itu.

Dengan adanya informasi mengenai status tanah dalam sertifikat tanah pengganti, pihak pembeli akan mendapatkan kepastian hukum dan ketenangan pikiran sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Mereka dapat mengetahui dengan jelas apakah tanah yang akan dibeli bebas dari beban hukum atau terikat dengan hak-hak pihak lain. Informasi ini akan

membantu pihak pembeli untuk membuat keputusan yang tepat dan menghindari risiko sengketa atau masalah hukum di masa mendatang terkait dengan status kepemilikan tanah. Sebagai bukti otentik dan sah atas status tanah, sertifikat tanah pengganti memainkan peran penting dalam memberi kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

4. Sertifikat tanah pengganti dilengkapi dengan berbagai tanda keamanan dan fitur anti-pemalsuan yang sulit untuk dipalsukan. Ini membantu melindungi pihak-pihak yang ikut serta dalam transaksi jual beli tanah dari risiko mendapatkan sertifikat palsu atau tidak sah.
5. Dengan adanya sertifikat tanah pengganti yang sah, perjanjian jual beli tanah menjadi lebih kuat secara hukum. Pihak pembeli memiliki jaminan bahwa transaksi tersebut telah mengikuti prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga mereka dapat mempertahankan hak kepemilikan tanah dengan aman dan legal.

Berdasar uraian di atas, dapat diketahui bahwasannya berdasarkan dari Undang-Undang yang berlaku sertifikat tanah pengganti yang di terbitkan oleh BPN melalui prosedur yang telah ditetapkan merupakan sebuah bukti yang sah dan valid dimata hukum dan juga dapat memberi perlindungan hukum atas hak-hak dari tanah tersebut. Dengan adanya sertifikat tanah pengganti yang sah, pihak-pihak dalam perjanjian jual beli tanah akan merasa lebih yakin dan aman dalam menjalankan transaksi tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan oleh sertifikat tanah pengganti menjadi

dasar penting dalam mendukung kegiatan ekonomi dan investasi dalam bidang properti.

Dalam hal penerbitan sertifikat tanah pengganti, pihak yang keberatan dapat saja menuntut keputusan penerbitan sertifikat tanah pengganti tersebut ke pengadilan apabila merasa dirugikan atau penerbitan dari sertifikat tanah pengganti tersebut dianggap melenceng. Hal ini dapat dilakukan melalui, Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan, gugatan ke PTUN berdasar Pasal 1 Angka 7 UU No. 30 Tahun 2014 perihal Administrasi Pemerintahan, dan gugatan ke Pengadilan Negeri (PN) berdasar Pasal 1365 KUH Perdata.

B. Risiko Hukum Terkait Penggunaan Sertifikat Tanah Pengganti dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Penggunaan sertifikat tanah pengganti sebagai objek perjanjian jual beli tanah memiliki potensi permasalahan atau risiko hukum yang harus diperhatikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Beberapa potensi permasalahan atau risiko tersebut antara lain:

1. Ketidakcocokan Data dan Informasi pada Sertifikat Tanah Pengganti atau Cacat Administrasi

Ketidakcocokan data dan informasi pada sertifikat tanah pengganti adalah situasi di mana terdapat perbedaan atau ketidaksesuaian antara data dan informasi yang terdapat dalam sertifikat dengan data yang sebenarnya terkait dengan tanah tersebut. Perihal ini terjadi akibat bermacam faktor,

misal kesalahan penulisan, kurangnya koordinasi antara lembaga penerbit sertifikat dan pihak yang terkait, atau adanya perubahan data tanah yang belum tercatat dengan benar dalam sertifikat.

Hal ini berdasar dari penelitian terdahulu yang berjudul "Sengketa Kepemilikan Tanah atas Penerbitan Sertipikat Pengganti (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik No.524 dan No.535 di Kelurahan Ahusen kota Ambon)" oleh Machdalena Putri dimana terdapat kasus bahwasannya Sertifikat Hak milik No.524 dan No.535 Kelurahan Ahusen kota Ambon tidak mempunyai kekuatan hukum karena terbukti cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti.

Ketidakcocokan data pada sertifikat tanah pengganti dapat menimbulkan masalah hukum dan ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Misalnya, jika data mengenai lokasi atau ukuran tanah tidak berdasar pada kenyataan, perihal ini bisa mengakibatkan permasalahan ketika pemilik tanah ingin memanfaatkan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Apabila sertifikat tidak mencerminkan dengan tepat apakah tanah tersebut terbebas dari beban hukum atau telah dijaminkan, maka pihak pembeli atau pihak yang berkepentingan dapat mendapatkan informasi yang salah mengenai hak maupun kewajiban terkait tanah itu. Untuk mengatasi masalah ini, perlu dilakukan verifikasi dan validasi data dengan cermat sebelum menerbitkan sertifikat tanah pengganti. Koordinasi yang baik antara lembaga penerbit sertifikat, instansi pemerintah terkait, dan

pemegang hak tanah sangat penting untuk memastikan bahwa data yang tercantum dalam sertifikat merupakan akurat dan berdasar pada kenyataan.

2. Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah yang Sudah Diperjualbelikan

Dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti mungkin saja muncul permasalahan mengenai diterbitkannya sertifikat tanah pengganti atas tanah yang sudah diperjualbelikan. Hal ini dapat ditemukan penelitian terdahulu yang berjudul "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti atas Tanah yang Sudah Diperjualbelikan" dimana dapat diketemukan bahwasannya terdapat salah satu kasus yang menyangkut penerbitan sertifikat pengganti atas tanah yang sudah diperjualbelikan yang terdapat pada putusan Nomor 113 PK/TUN/2020 dan juga melihat daripada putusan Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY.⁴²

Permasalahan tersebut terletak dimana ahli waris dari sebidang tanah tersebut melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan atas hilangnya sertifikat tanah tersebut dimana pada sebelumnya sertifikat tanah tersebut telah diperjual belikan. Hal ini dapat menjadi permasalahan dalam transaksi jual beli mengingat ketidakjelasan akan status sertifikat tanah pengganti tersebut.

⁴² Tirsa Okta Wulan Karima dan Mahendra Wardhana, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Yang Sudah Diperjualbelikan" *Novum : Jurnal hukum*. 2023. hlm. 222.

3. Pemalsuan Sertifikat Tanah Pengganti

Pemalsuan sertifikat tanah pengganti adalah tindakan ilegal di mana pihak yang tidak bertanggung jawab dengan sengaja membuat atau memanipulasi sertifikat tanah pengganti untuk tujuan penipuan atau keuntungan pribadi. Hal ini merupakan masalah serius yang dapat menyebabkan kerugian finansial dan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Hal ini dapat terjadi karena adanya konspirasi oleh oknum petugas yang dalam beberapa kesempatan mungkin sering melakukan kelalaian dalam verifikasi berkas dan data yang diajukan oleh pemohon dan bahkan terjadi konspirasi antar pihak yang terlibat dengan petugas yang berakibatkan terbitnya sertifikat yang bermasalah.⁴³

C. Penyelesaian Sengketa atau Klaim Yang Mungkin Muncul Terkait Dengan Sertifikat Tanah Pengganti Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Peran Kantor Pertanahan atau Instansi Terkait

Dalam penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah, peran Kantor Pertanahan atau instansi terkait menjadi sangat penting. Kantor Pertanahan atau instansi terkait memiliki peran sebagai lembaga yang mengawasi dan mengelola proses pendaftaran tanah serta mengeluarkan sertifikat tanah. Peran Kantor Pertanahan atau instansi terkait dalam penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti meliputi:

⁴³ Marasabessy, Fachrul. Tindak Pidana Pemalsuan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat yang Tidak Prosedural". Jurnal Asy-Syukriyyah 19.1. 2018. hlm. 91.

1. Verifikasi dan Validasi

Kantor Pertanahan atau instansi terkait bertanggung jawab untuk memverifikasi dan memvalidasi data yang tercantum dalam sertifikat tanah pengganti. Mereka harus memastikan bahwa data itu berdasar pada data yang terdapat di dalam surat ukur maupun buku tanah yang sah.

2. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa

Berdasar Pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 perihal Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menerangkan bahwasannya mediasi merupakan suatu cara penyelesaian kasus yang melalui proses perundingan agar dapat memperoleh kesepakatan yang melibatkan para pihak dan dengan difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai dengan Kewenangannya dan/ mediator pertanahan.

Mediasi menjadi cara yang dapat digunakan untuk mencari solusi dan kesepakatan atas sengketa atau konflik yang timbul akibat perjanjian jual beli tanah atau penggunaan sertifikat tanah pengganti. Melalui mediasi, para pihak dapat berkomunikasi secara terbuka dan memahami sudut pandang masing-masing, sehingga memungkinkan mereka untuk menemukan solusi yang memuaskan semua pihak tanpa harus melibatkan proses peradilan yang lebih formal dan panjang.

Keuntungan dari mediasi adalah fleksibilitasnya dalam mencari solusi yang adil dan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan pihak-pihak yang terlibat. Mediator bertindak sebagai fasilitator untuk membantu para pihak menemukan titik tengah dan mencapai kesepakatan bersama. Pendekatan mediasi ini memberikan kesempatan bagi para pihak untuk memperbaiki hubungan dan menjaga kerjasama di masa depan.

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah atau penggunaan sertifikat tanah pengganti, mediasi dapat menjadi solusi yang efektif untuk mengatasi sengketa atau konflik dengan cara yang lebih kolaboratif dan menghindari permasalahan yang lebih rumit dan mahal yang mungkin terjadi dalam proses litigasi.

Jika terjadi sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti, Kantor Pertanahan atau instansi terkait dapat berperan sebagai mediator dalam mencari solusi yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Mereka dapat membantu mencari jalan tengah dan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

3. Penyediaan Informasi

Kantor Pertanahan atau instansi terkait memiliki peran penting dalam menyediakan informasi yang diperlukan bagi pihak yang ikut serta dalam sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah. Mereka harus memberikan penjelasan yang jelas dan akurat mengenai prosedur penyelesaian sengketa dan hak yang dimiliki oleh tiap pihak.

4. Pengawasan dan Pengendalian

Kantor Pertanahan atau instansi terkait harus mengawasi dan mengendalikan seluruh proses penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti untuk memastikan bahwa proses tersebut berjalan dengan adil dan berdasar pada ketentuan/hukum.

Atas dasar peran aktif dari Kantor Pertanahan atau instansi terkait, diharapkan penyelesaian sengketa atau klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dapat berjalan dengan lancar dan efisien. Pihak-pihak yang terlibat harus bekerja sama dengan Kantor Pertanahan atau instansi terkait untuk mencari solusi yang terbaik dan memastikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang ikut serta dalam transaksi jual beli tanah.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi pada klaim atau sengketa atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur hukum dan lembaga peradilan. Ketika terjadi klaim atau sengketa atas hak atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti, pihak yang merasa merugi bisa mengajukan gugatan ke pengadilan guna mencari keadilan dan penyelesaian masalah. Adapun langkah- langkah penyelesaian sengketa secara litigasi adalah sebagai berikut:

a. Konsultasi dan Mediasi

Sebelum memulai proses litigasi, pihak yang ikut serta dalam sengketa dapat mencoba untuk menyelesaikan permasalahan secara damai melalui

konsultasi dan mediasi. Konsultasi terlaksana guna memperoleh kesepahaman antarpihak, sedangkan mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral sebagai mediator guna membantu mencari solusi yang saling menguntungkan. Urgensi dari tahap ini adalah untuk menghindari proses panjang dan mahal di pengadilan, serta memperoleh kesepakatan yang bisa mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

b. Pencarian Bukti dan Informasi

Jika upaya konsultasi dan mediasi tidak berhasil atau tidak dianggap memadai, pihak yang merasa dirugikan bisa memulai proses litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Selama tahap ini, pihak-pihak yang bersengketa akan mencari dan menyusun bukti dan informasi yang relevan untuk mendukung argumen dan klaim mereka. Urgensi dari tahap ini ialah guna memastikan bila tiap pihak memiliki bukti yang kuat untuk mempertahankan posisi mereka di hadapan pengadilan.

c. Persidangan dan Pembuktian

Setelah gugatan diajukan, pengadilan akan mengadakan persidangan untuk mendengarkan argumen dari tiap pihak dan bukti-bukti yang disajikan. Di tahap ini, para pihak akan mengajukan argumen hukum dan memaparkan alasan mengapa klaim mereka dianggap sah. Urgensi tahap ini ialah guna memberi peluang ke setiap pihak agar bisa menyampaikan kasus mereka dan memastikan bahwasanya keputusan yang diambil oleh pengadilan didasarkan pada fakta-fakta yang relevan.

d. Putusan Pengadilan

Setelah mendengarkan semua argumen dan bukti yang disajikan, pengadilan akan membuat putusan sebagai penyelesaian dari sengketa tersebut. Putusan pengadilan menjadi dasar hukum yang mengikat bagi seluruh pihak yang berpartisipasi dalam sengketa. Urgensi dari tahap ini ialah guna memberi kepastian hukum bagi kedua belah pihak, serta menetapkan hak kepemilikan atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti.

e. Pelaksanaan Putusan

Setelah putusan pengadilan dijatuhkan, pihak yang kalah diwajibkan untuk mematuhi dan melaksanakan putusan tersebut. Pelaksanaan putusan ini adalah bagian yang krusial dan urgensi dari tahap ini ialah guna memastikan bila keadilan benar-benar terwujud dan hak-hak yang diakui dalam sertifikat pengganti dapat ditegakkan.

Secara keseluruhan, urgensi dari penyelesaian sengketa secara litigasi pada klaim atau sengketa atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti adalah untuk menjamin keadilan dan menyelesaikan permasalahan secara tegas dan sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Proses litigasi ini menjadi pilihan terakhir ketika upaya konsultasi dan mediasi tidak berhasil, dan mampu memberi penyelesaian secara adil bagi seluruh pihak yang terlibat. Namun, perlu dicatat bahwa proses litigasi bisa menjadi waktu maupun biaya yang mahal. Atas dasar itulah, penting bagi para pihak untuk selalu mencari cara alternatif untuk

menyelesaikan sengketa sebelum memutuskan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan

3. Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi pada klaim atau sengketa atas tanah ialah proses menyelesaikan sengketa yang tidak melibatkan jalur hukum dan lembaga peradilan. Berbeda dengan litigasi, metode ini lebih fokus pada upaya untuk mencapai kesepakatan damai dan penyelesaian masalah di antara para pihak yang bersengketa tanpa perlu melalui proses persidangan yang panjang dan mahal. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi biasanya mencakup beberapa metode alternatif, di antaranya:

a. Negosiasi

ialah upaya untuk menyelesaikan sengketa dengan cara berunding secara langsung antara para pihak yang terlibat. Dalam negosiasi, para pihak mencoba untuk mencapai kesepakatan dengan saling memberikan dan mempertimbangkan argumen dan tuntutan masing-masing. Proses ini berfokus pada komunikasi terbuka dan kerja sama guna memperoleh solusi yang bisa diterima oleh antarpihak. Keuntungan dari negosiasi adalah fleksibilitasnya dalam menemukan solusi kreatif yang berdasar pada kebutuhan maupun kepentingan tiap pihak.

b. Mediasi

melibatkan pihak ketiga netral yang bertindak sebagai mediator untuk membantu memfasilitasi dialog antara para pihak yang bersengketa. Mediator ini tidak mengambil keputusan, tetapi membantu

mengidentifikasi masalah, mencari titik-titik kesamaan, dan merumuskan opsi solusi. Tujuan dari mediasi ialah mencapai kesepakatan yang sama-sama memberi keuntungan bagi dua pihak. Mediasi memberi kesempatan untuk menyelesaikan sengketa secara damai dengan menghindari konfrontasi dan meminimalkan biaya dan waktu yang dibutuhkan.

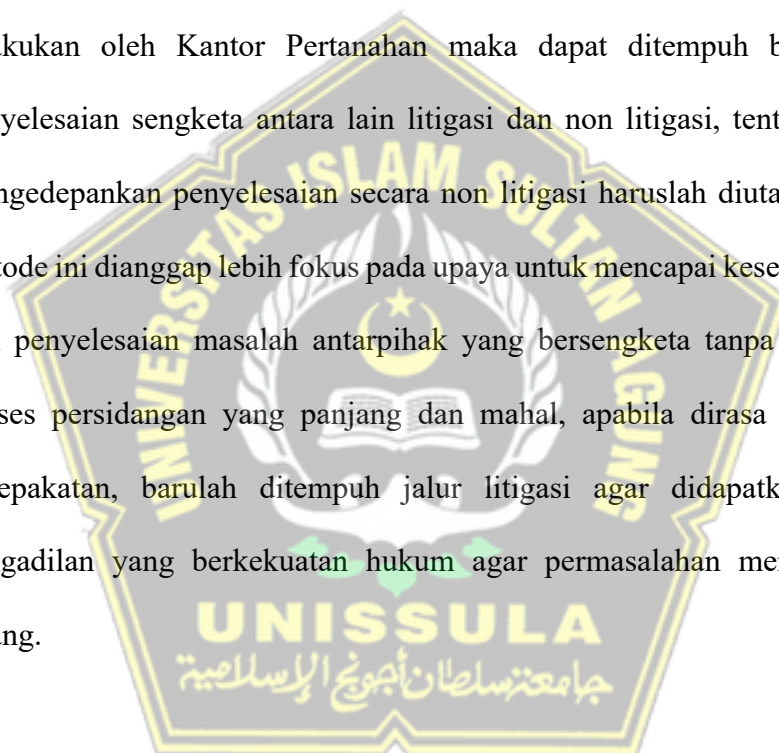
c. Arbitrase

melibatkan pihak ketiga independen, yang disebut arbitrator atau tim arbitrase, untuk memutuskan sengketa berdasarkan bukti-bukti yang disajikan oleh para pihak. Hasil keputusan dari proses arbitrase ini sifatnya mengikat dan berkekuatan hukum yang sama seperti keputusan pengadilan. Arbitrase sering kali lebih cepat dan lebih efisien daripada proses litigasi, sehingga menjadi pilihan yang populer dalam penyelesaian sengketa bisnis atau kontrak, termasuk sengketa atas tanah.

Urgensi dari penyelesaian sengketa secara nonlitigasi pada klaim atau sengketa atas tanah yang diakui dalam sertifikat pengganti adalah untuk mencari solusi yang lebih cepat, efisien, dan berorientasi pada kepentingan bersama. Proses nonlitigasi dapat mengurangi beban biaya, waktu, dan ketegangan yang biasanya terjadi dalam proses litigasi. Selain itu, pendekatan nonlitigasi juga memungkinkan para pihak untuk tetap berkomunikasi dan berinteraksi, yang dapat mendukung hubungan yang lebih baik di masa depan. Dengan mengutamakan penyelesaian damai,

metode nonlitigasi dapat memberikan hasil yang lebih memuaskan bagi semua pihak yang ikut serta dalam sengketa atas tanah tersebut.

Berdasar pada uraian di atas, dalam penyelesaian sengketa terhadap transaksi jual beli tanah, Kantor Pertanahan berperan penting dalam hal melakukan validasi atau verifikasi terhadap sertifikat tanah pengganti yang dipergunakan, apabila setelah dilakukan proses validasi atau verifikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan maka dapat ditempuh beberapa jalur penyelesaian sengketa antara lain litigasi dan non litigasi, tentu saja dengan mengedepankan penyelesaian secara non litigasi haruslah diutamakan karena metode ini dianggap lebih fokus pada upaya untuk mencapai kesepakatan damai dan penyelesaian masalah antarpihak yang bersengketa tanpa perlu melalui proses persidangan yang panjang dan mahal, apabila dirasa tidak tercapai kesepakatan, barulah ditempuh jalur litigasi agar didapatkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum agar permasalahan menemukan titik terang.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan dan kekuatan hukum sertifikat tanah pengganti sebagai bukti kepemilikan dalam perjanjian jual beli tanah menurut hukum yang berlaku, seperti yang telah dibahas, ialah alat pembuktian yang kuat perihal data fisik ataupun yuridis terkait tanah yang akan dijual dan dibeli karena merupakan akta otentik karena dalam penerbitan sertifikat tanah pengganti berdasar pada buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Adanya sertifikat, pemilik tanah dapat menunjukkan status hak miliknya dan memberikan kepercayaan kepada pihak pembeli bila tanah itu tidak sedang terlibat dalam sengketa atau klaim yang dapat mengganggu transaksi jual beli.
2. Risiko hukum yang terkait dengan penggunaan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah berperan vital dalam transaksi jual beli tanah, terdapat potensi permasalahan atau risiko hukum yang perlu diwaspadai. Pihak pembeli harus memastikan bahwa sertifikat yang diberikan oleh penjual merupakan sertifikat yang sah dan tidak dipalsukan.
3. Penyelesaian sengketa atau klaim yang mungkin muncul terkait dengan sertifikat tanah pengganti dalam perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara. Pertama, pihak yang merasa dirugikan dapat mencoba menyelesaikan secara musyawarah dengan pihak lain tanpa harus melibatkan proses hukum formal. Kedua, pihak yang terlibat dapat mencari solusi melalui mediasi, di mana mediator netral membantu mencari

kesepakatan bersama. Jika upaya penyelesaian secara damai tidak membuahkan hasil, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan sengketa tersebut ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum yang final dan mengikat. Penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli untuk memiliki pemahaman yang baik tentang mekanisme penyelesaian sengketa dan klaim terkait dengan sertifikat tanah pengganti guna memastikan perlindungan dan kepastian hukum dalam proses transaksi tersebut.

B. Saran

1. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, pihak pembeli alangkah baiknya melakukan verifikasi menyeluruh terhadap sertifikat tanah pengganti yang diberikan oleh penjual. Pastikan bahwa sertifikat tersebut sah, asli, dan berdasar pada data fisik maupun yuridis terkait dengan tanah yang akan dibeli.
2. Dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah, pihak Notaris juga sebaiknya melakukan verifikasi terhadap sertifikat tanah yang akan digunakan dalam transaksi jual beli tanah tersebut.
3. Bagi pihak penjual, pastikan bahwa data terkait sertifikat tersebut valid dan sesuai agar transaksi serta tidak ada permasalahan yang menyangkut objek tanah tersebut agar transaksi jual beli berjalan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

A. Buku

- A. P. Parlindungan. 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Mandar Maju.
- Adrian Sutedi. .2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. *Hukum Bisnis Tanah di Indonesia*. Jakarta : PT. Grasindo.
- Angger Sigit Pramukti. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta : Medpress Digital.
- Budjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia. Pusat Bahasa (Edisi Keempat)*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Irma Devita Purnamasari. 2010. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak dalam Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Mizan Pustaka,.
- James Julianto Irawan. .2014. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Moh. Isnaeni. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Bandung : Refika Aditama.
- Salim. 2014. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Slamet Wiyono. 2003. *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta : Zikrul hakim.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Solahudin Pugung. 2021. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta : Deepublish.

Salim H.S. 2019. *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.

B. Perundang-Undangan

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

C. Jurnal dan Skripsi

Arifin Bur & Desi Apriani. 2017. *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. UIR Law Review. Vol. 1 No. 2.

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

Desvia Yunandra. 2020. *Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan*. Jurnal Hukum Adigama, Volume 3 Nomor 2, Desember 2020.

Eti Kartini. 2018. *Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dan Peranan Panitia Ajudikasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Asas : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Volume 10 Nomor 1.

Karima, T.S & Wardhana, M. 2023. Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Yang Sudah Diperjualbelikan. Novum : Jurnal Hukum.

Marasabessy, F. 2018. Tindak Pidana Pemalsuan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Yang Tidak Prosedural. Jurnal Asy-Syukriyyah, 19(1).

Maulani, L.M. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti karena Hilang*. Indonesian State Law Review (ISLRev) 4 (1).

Nur Hayati. 2016. *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*. Lex Jurnalica Volume 13 Nomor 3, Desember 2016.

Reynaldi A.Dilapanga. 2017. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*. Lex Crimen Vol.7 No.5 2017.

Wendy Aryatama. 2021. *Peranan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang) Kota Semarang*. Skripsi, Program Studi (S.1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

D. Internet

Babel BPK, (2014). *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, diakses dari <https://babel.bpk.go.id/wp-content/uploads/2014/12/FUNGSI-SOSIAL-HAK-ATAS-TANAH.pdf>

Hukum Online, (2023, Mei 15) *7 Asas - Asas Hukum Agraria*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-1t646201e7068e8/>.

Shanon Lorelei. (2022, Desember 1) *Pengurusan Sertifikat Tanah yang Hilang*. <https://lbhpayoman.unpar.ac.id/pengurusan-sertifikat-tanah-yang-hilang/>

