**ARTIKEL**

**KEABSAHAN SERTIPIKAT ATAS PENERBITAN DUA AKTA JUAL BELI TERHADAP OBJEK YANG SAMA OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA SEMENTARA DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961 JO. PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Sidang Komprehensif Guna Meraih Gelar Magister Hukum Pada Konsentrasi Hukum Ekonomi Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Pasundan**

**Disusun Oleh :**

**Nama : Juli Hartono Yakoeb**

**NPM : 188040066**

**Konsentrasi : Hukum Ekonomi**

**Dibawah Bimbingan :**

**Dr. Dedy Hernawan, S.H., M.Hum.**

**H. Deden Sumantry, S.H., M.H.**

****

**PROGAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2020**

**ARTIKEL**

**KEABSAHAN SERTIPIKAT ATAS PENERBITAN DUA AKTA JUAL BELI TERHADAP OBJEK YANG SAMA OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA SEMENTARA DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961 JO. PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Sidang Komprehensif Guna Meraih Gelar Magister Hukum Pada Konsentrasi Hukum Ekonomi Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Pasundan**

**Oleh :**

**Nama : Juli Hartono Yakoeb**

**NPM : 188040066**

**Konsentrasi : Hukum Ekonomi**

****

**PROGAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2020**

**ABSTRAK**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan membuat akta, salah satunya perbuatan hukum jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah seringkali lalai dalam memeriksa identitas penghadap yang datang kepada PPAT, seperti kasus yang terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor: 836/PPAT/1985 tanggal 5 Juni 1985 dan Akta Jual Beli Nomor : 1087/PPAT/1985 tanggal 31 Juli 1985 secara singkat merupakan akta otentik karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan, membuat Akta Jual Beli dengan dasar kuasa yang cacat hukum atau tidak berlaku untuk perbuatan hukum yang dicantumkan di dalam akta. Dalam penelitian ini mempertanyakan Bagaimana keabsahan dua akta jual beli terhadap obyek tanah yang sama yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Sementara, Bagaimana keabsahan penerbitan sertipikat berdasarkan akta jual beli yang tidak tercatat dan Bagaimana kepastian hukum terhadap Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu spesifikasi penelitian yang menggambarkan masalah yang diteliti, dengan pendekatan yuridis normatif, data diperoleh dari sumber hukum sekunder yang dijadikan bahan hukum primer berupa perundang-undang, buku, jurnal. data diperoleh dari studi lapangan dan studi dokumen kemudian dianalisis secara yuridis kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis dengan tidak menggunakan rumus matematis.

Hasil penelitian Akta Jual Beli Nomor 1087/PPAT/1985 adalah sah secara hukum dilakukan tata cara jual beli dicatatkan dalam buku Letter C di kelurahan serta dokumen mengenai jual-beli tersimpan dalam arsip. Sebaliknya Akta Jual Beli Nomor 836/PPAT/1985 terdapat syarat sah yang tidak terpenuhi yaitu syarat objektif mengenai kausa yang halal karena objek jual beli berupa tanah tersebut patut diduga telah diperjualbelikan sebelumnya oleh pihak penjual kepada pihak lain namun dalam Akta Jual Beli Nomor 836/PPAT/1985 tertulis tanggal mundur yang seolah-olah tanggal penerbitannya lebih dahulu. Kepastian hukum terhadap Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan merupakan hasil akhir dari suatu kegiatan pendaftaran tanah. Penerbitan sertipikat sah tergantung dari sah atau tidaknya perbuatan hukum yang melandasinya, bukan berpatokan pada pendaftarannya. Keabsahan penerbitan sertipikat berdasarkan akta jual beli yang tidak tercatat karena tidak cermatnya Kantor Pertanahan dalam meneliti, memeriksa dan mem-validasi data pemohon menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat Nomor 2940/Kelurahan Cipadung Kidul. Karena itu terbitnya sertipikat tersebut cacat hukum dan cacat prosedur. Maka sudah seharusnya terhadap pemilik atau pemegang Akta Jual Beli Nomor 1087/PPAT/1985 diberikan perlindungan hukum yang yang maksimal untuk mendapatkan kepastian terhadap hak-hak atas tanahnya.

**Kata Kunci: Akta Jual Beli, Keabsahan**

***ABSTRACT***

*The Official for Making Land Deeds (PPAT) has the authority to make deeds, one of which is the legal act of buying and selling. Land Deed Making Officials are often negligent in checking the identity of plaintiffs who come to PPAT, such as the case contained in the Sale and Purchase Deed Number: 836 / PPAT / 1985 dated 5 June 1985 and the Sale and Purchase Deed Number: 1087 / PPAT / 1985 dated 31 July 1985 short is an authentic deed because it is made in the presence of an authorized official based on statutory regulations, making a Sale and Purchase Deed on the basis of a power of attorney that is legally flawed or does not apply to the legal act stated in the deed. In this study, the question is how the validity of the two sale and purchase deeds of the same land object issued by the Provisional Deed Making Official, what is the legality of the issuance of a certificate based on a sale and purchase certificate that is not recorded and how is the legal certainty of the certificate issued by the Land Office.*

*The research method used in this research is descriptive analytical, namely research specifications that describe the problem under study, with a normative juridical approach, data obtained from secondary legal sources which are used as primary legal material in the form of laws, books, journals. Data obtained from field studies and document studies are then analyzed in a qualitative juridical manner, that is, after the data has been collected, it is then poured in the form of a logical and systematic description by not using mathematical formulas.*

*The results of the study of the Deed of Sale and Purchase No. 1087 / PPAT / 1985 are legally valid, the procedure for buying and selling is recorded in the Letter C book in the sub-district and documents regarding the sale and purchase are stored in the archives. On the other hand, the Deed of Sale and Purchase Number 836 / PPAT / 1985 has unfulfilled legal requirements, namely the objective requirements regarding the lawful cause because the object of sale and purchase in the form of land is supposed to have been previously bought and sold by the seller to another party but in the Sale and Purchase Deed Number 836 / PPAT / 1985 written the date backwards as if the issue date earlier. Legal certainty for a certificate issued by the Land Office is the final result of a land registration activity. The issuance of a legal certificate depends on whether or not the legal act underlying it is legal, not based on registration. The validity of the certificate issuance based on the sale and purchase certificate which was not recorded due to the Land Office's inaccuracy in researching, examining and validating the applicant's data caused legal uncertainty for the certificate holder Number 2940 / Kelurahan Cipadung Kidul. Therefore, the issuance of this certificate is flawed in law and procedure. So, the owner or holder of the Sale and Purchase Deed No. 1087 / PPAT / 1985 should be given maximum legal protection to ensure certainty of their land rights.*

***Keywords: Sale and Purchase Deed, Legality***

# **DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

\_\_\_\_\_\_\_, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah,* Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 25.

A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Mandar Maju, Bandung 1990.

\_\_\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia,* Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, 1990.

A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya,* Yogyakarta, Liberty, 1985.

Asikin Zainal*, Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan ke-9,Djambatan, Jakarta, 2003.

\_\_\_\_\_\_\_*Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , Isi dan Pelaksanaannya,* Edisi Revisi, Cetakan-12, Djambatan, Jakarta, 2008.

\_\_\_\_\_\_\_, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya,* Jakarta, Djambatan, 2005.

Christianawati, *Perananan Kutipan Letter C Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah,* Unair, Surabaya, 2003.

D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.

Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.* Bandung: Armico, 1989.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta,1989.

\_\_\_\_\_\_\_, *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria,* Raja Grafindo Persada, Jakarta 1986.

Eka Astri Maerisa, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia, 2013.

Fahrudin, Adi. *Pengantar Kesejahteraan Sosial*, Bandung: Refika Aditama, 2012.

G. Kartasapoetra. *Masalah Pertanahan di Indonesia.* Jakarta: PT. Bina Aksara, 1986.

Gunawan Wijaya, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2001.

Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law,* Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993.

Harun Al Rashid. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah. Surabaya.* Ghalia Indoenesia. 1985.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007.

Hilman Hadikusuma*. Pengantar Hukum Adat Indonesia. Bandung.* CV. Mandar. 1992.

Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional.* Yogyakarta. Gadjah Mada University Press, 1994.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia,* Cetakan Pertama, Arkola, Surabaya, 2003.

J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan,* LaksBang Justitia, Surabaya,2014.

Kartini Muljadi, *Gunawan Widjaja, Hak-hak Atas Tanah*. Prenada Media, Jakarta , 2005.

Mariam Darus Badrulzaman. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Bandung : Alumni. 2003.

Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.

Philipus. M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu Surabaya,1987.

Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria.* Ghalia Indoneia, Jakarta, 1993.

Rachmadi Usman*, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti, 2003.

R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, CV. Mitra Sari, Jakarta 1986.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta, Alumni, 1991.

Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Ctk. Kedelapan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika . 2001.

Soetomo, *Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1984.

Sulhan, dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,* Mitra Wacana Media, Jakarta,2018.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif,* Cetakan I, Kencana, Jakarta, 2012.

\_\_\_\_\_\_\_\_,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-9, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Pesetujuan -Persetujuan Tertentu*, Bandung. Sumur Bandung. 1974.

Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV. Amrico, 1998.

1. **Jurnal**

Aloysius R. Entah, Indonesia: *Negara Hukum yang Berdasarkan Pancasila, Seminar Nasional Hukum,* Volume 2 Nomor 1 Tahun 2016, hlm. 536

Ardiansyah Zulhadji. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.* Lex Crimen. Vol.V/No.a/April-Jun/2016.

Arief Sidharta*, Kajian Kefilsafatan tentang Negara Hukum, dalam Jentera (Jurnal Hukum)*, Rule of Law, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan (PHSK), Jakarta, edisi 3 Tahun II, November 2004, hlm. 124-125

Auri. *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal.* Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I, Volume 2, 2014.

Sahyuti, *Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia. Forum Penelitian Agro Ekonomi*. Volume 21 No. 1, Juli 2006: 14-27.

Supratman, *Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung,* Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No.62015

Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum 2, Volume 3, No. 1.

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan