

KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI DAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG LUASNYA TIDAK SESUAI DENGAN OBJEK YANG SEBENARNYA BERDASARKAN PERATURAN PENDAFTARAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Oleh
Karin Veronica Wijaya
NIM : 228100001
(Program Studi Magister Kenotariatan)

ABSTRAK

Tanah sangat berperan penting bagi kelangsungan makhluk hidup, terutama bagi manusia. Dengan demikian, harus ada suatu bukti yang dimiliki oleh perseorangan atau suatu kelompok terkait dengan tanah yang dimiliki untuk menjamin legalitas tanah tersebut. Maka salah satu cara yang dapat ditempuh agar kebutuhan tanah tersebut dapat terpenuhi yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah dalam rangka pemilikan ataupun penguasaan tanah, salah satu caranya yaitu melalui jual beli. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang dikenal sebagai Akta Jual Beli. Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut. Bukti hak atas suatu bidang tanah yaitu berupa sertipikat yang merupakan surat tanda bukti hak. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan konseptual. Jenis data penelitian ini adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dan ada penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan dengan teknik analisis data kualitatif dengan metode berpikir deduktif serta adanya wawancara untuk mendapatkan informasi lainnya yang sesuai dengan penelitian ini.

Hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa kedudukan hukum akta jual beli terhadap sertipikat hak atas tanah yang luasnya tidak sesuai dengan objek yang sebenarnya berdasarkan peraturan pendaftaran tanah yaitu akta tersebut menjadi cacat hukum dan dapat batal demi hukum karena data pada sertipikat mengenai luas tidak sesuai dengan objek asli yang berada di lapangan. Tetapi, dapat melakukan koreksi dan pengukuran ulang oleh BPN. Sehingga, perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah yang luasnya tidak sesuai dengan objek yang sebenarnya berdasarkan asas kepastian hukum yaitu verifikasi dan klarifikasi oleh para pihak terkait, pengajuan dan pembetulan AJB oleh BPN, dan mengajukan gugatan ke Pengadilan jika terjadi sengketa.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli, Asas Kepastian Hukum

LEGAL POSITION OF SALE AND PURCHASE DEEDS AND LAND RIGHTS CERTIFICATES WHICH ARE NOT IN ACCORDANCE WITH THE ACTUAL OBJECT BASED ON LAND REGISTRATION

REGULATIONS IN CONNECTION WITH THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY

Oleh
Karin Veronica Wijaya
NIM : 228100001
(Program Studi Magister Kenotariatan)

ABSTRACT

Land plays a very important role for the survival of living things, especially for humans. Thus, there must be evidence owned by an individual or a group related to the land owned to guarantee the legality of the land. So one way that can be taken so that the need for land can be met is by transferring land rights in the context of land ownership or control, one way is through buying and selling. The buying and selling must be carried out by making an authentic deed made before a PPAT known as a Sale and Purchase Deed. This is proof that the sale and purchase of a land right has occurred in accordance with legal provisions and the PPAT makes a sale and purchase deed which is then followed by registration at the local land office in accordance with the location of the land that is the object of the sale and purchase. Proof of rights to a plot of land is in the form of a certificate which is a proof of rights. A sale and purchase deed made and signed before a PPAT proves that a legal act of transferring rights to a land has been carried out and is accompanied by payment of the price, and proves that the recipient of the rights or buyer has become the new rights holder by having proof of ownership of the land. This research is normative juridical research that is descriptive in nature. The approach used is a statutory and conceptual approach. This type of research data is secondary data with primary, secondary and tertiary legal materials and there is field research. The data collection technique is in the form of a literature study using qualitative data analysis techniques using deductive thinking methods and interviews to obtain other information that is in accordance with this research.

This research is a descriptive normative legal research. The approach used is the statutory and conceptual approach. The type of research data is secondary data with primary, secondary, and tertiary legal materials and there is field research. Data collection techniques in the form of literature studies with qualitative data analysis techniques with deductive thinking methods and interviews to obtain other information in accordance with this research.

The results of the author's research show that the legal position of a deed of sale and purchase against a land title certificate whose area does not correspond to the actual object based on land registration regulations is that the deed is legally flawed and can be void by law because the data on the certificate regarding the area does not correspond to the original object in the field. However, corrections and re-measurements can be made by the BPN. Thus, legal protection for holders of land title certificates whose area does not correspond to the actual object is based on the principle of legal certainty, namely verification and clarification by the relevant parties, submission and correction of the AJB by the BPN, and filing a lawsuit with the Court if a dispute occurs.

Keywords: Land Registration, Sale and Purchase Deed, Principle of Legal Certainty
POSISI HUKUM AKTA JUAL BELI JEUNG SERTIFIKAT HAK TANAH
ANU TEU SALUSI DENGAN OBJEK ASALNA DADASARKEUN
PERATURAN PENDAFTARAN TANAH HUBUNGAN JEUNG PRINSIP
KEPASTIAN HUKUM

Oleh
Karin Veronica Wijaya
NIM : 228100001
(Program Studi Magister Kenotariatan)

ABSTRAK

Lahan boga peran anu kacida pentingna pikeun kasalametan mahluk hirup, utamana pikeun manusa. Ku kituna, kudu aya bukti anu dipiboga ku individu atawa kelompok anu aya patalina jeung lahan anu dipiboga pikeun ngajamin legalitas lahan. Salasahiji cara anu bisa dilaksanakeun sangkan kabutuhan lahan teh bisa dicumponan nya éta ku cara ngalihkeun hak lahan dina kontéks kapamilikan atawa panguasaan lahan, salah sahiji cara nyaeta ngaliwatan jual beli. Jual beli kudu dilaksanakeun ku cara nyieun akta otentik anu dijieun samemeh PPAT anu disebut akta Jual Beli. Ieu mangrupa bukti jual beli hak tanah geus lumangsung luyu jeung katangtuan hukum sarta PPAT nyieun akta jual beli anu saterusna dituluykeun ku pendaptaran di kantor pertanahan satempat luyu jeung lokasi lahan anu jadi objek jual beli. Bukti hak kana sebidang tanah dina bentuk sertipikat anu mangrupa bukti hak. Akta jual beli anu dijieun jeung ditandatangani samemeh PPAT ngabuktikeun yén hiji tindakan hukum ngalihkeun hak ka hiji tanah geus dilaksanakeun jeung dibarengan ku mayar harga, sarta ngabuktikeun yen nu narima hak atawa meuli geus jadi nu boga hak anyar ku ngabogaan bukti hak milik lahan.

Ieu panalungtikan mangrupa panalungtikan hukum deskriptif normatif. Pendekatan anu digunakeun nyaeta pendekatan statutory jeung konseptual. Jenis data panalungtikan nya eta data sekunder kalayan bahan hukum primer, sekunder, jeung tersier sarta aya panalungtikan lapangan. Téhnik ngumpulkeun data dina wangun studi pustaka kalawan téhnik analisis data kualitatif kalawan metode pamikiran deduktif jeung wawancara pikeun meunangkeun informasi sejen luyu jeung ieu panalungtikan.

Hasil panalungtikan nu nulis nembongkeun posisi hukum hiji akta jual beli ngalawan sertipikat hak tanah anu wewengkonna teu luyu jeung objek sabenerna dumasar kana aturan pendaptaran tanah nya éta akta nu cacad sacara hukum sarta bisa batal ku undang-undang sabab data dina sertipikat ngeunaan wewengkon teu luyu jeung objék aslina di lapangan. Nanging, koreksi sareng pangukuran ulang tiasa dilakukeun ku BPN. Ku kituna, panangtayungan hukum pikeun nu boga sertipikat hak tanah anu legana teu luyu jeung objek nu sabenerna didasaran ku prinsip kapastian hukum, nya éta verifikasi jeung klarifikasi ku pihak-pihak nu aya kaitannana, panyampaian jeung koreksi AJB ku BPN, sarta ngajukeun gugatan ka Pangadilan lamun aya sengketa.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli, Prinsip Kapastian Hukum

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING..... Error! Bookmark not defined.

LEMBAR PENGESAHAN Error! Bookmark not defined.

***ABSTRACT* Error! Bookmark not defined.**

ABSTRAK Error! Bookmark not defined.

SURAT PERNYATAAN Error! Bookmark not defined.

KATA PENGANTAR..... Error! Bookmark not defined.

DAFTAR ISI..... 1

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang..... **Error! Bookmark not defined.**

B. Identifikasi Masalah **Error! Bookmark not defined.**

C. Tujuan Penelitian **Error! Bookmark not defined.**

D. Kegunaan Penelitian **Error! Bookmark not defined.**

1. Kegunaan teoritis **Error! Bookmark not defined.**

2. Kegunaan praktis **Error! Bookmark not defined.**

E. Kerangka Pemikiran **Error! Bookmark not defined.**

F. Metode Penelitian **Error! Bookmark not defined.**

1. Spesifikasi Penelitian **Error! Bookmark not defined.**

2. Metode Pendekatan **Error! Bookmark not defined.**

3. Tahap Penelitian..... **Error! Bookmark not defined.**

4. Teknik Pengumpulan Data **Error! Bookmark not defined.**

5. Alat Pengumpul Data **Error! Bookmark not defined.**

6. Analisis Data..... **Error! Bookmark not defined.**

7. Lokasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
---------------------------	-------------------------------------

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN MENGENAI PERJANJIAN, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), PENDAFTARAN TANAH, SERTA KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM

A. PERJANJIAN.....	Error! Bookmark not defined.
--------------------	-------------------------------------

1. Pengertian Perjanjian.....	Error! Bookmark not defined.
-------------------------------	-------------------------------------

2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	Error! Bookmark not defined.
----------------------------------	-------------------------------------

3. Unsur Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
---------------------------	-------------------------------------

B. AKTA JUAL BELI	Error! Bookmark not defined.
-------------------------	-------------------------------------

1. Pengertian Akta Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
------------------------------------	-------------------------------------

2. Objek Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
--------------------------	-------------------------------------

3. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah	Error! Bookmark not defined.
---	-------------------------------------

C. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	Error! Bookmark not defined.
---	-------------------------------------

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	Error! Bookmark not defined.
--	-------------------------------------

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	Error! Bookmark not defined.
--	-------------------------------------

3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	Error! Bookmark not defined.
--	-------------------------------------

D. PENDAFTARAN TANAH.....	Error! Bookmark not defined.
---------------------------	-------------------------------------

1. Pengertian Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
---------------------------------------	-------------------------------------

2. Objek Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
----------------------------------	-------------------------------------

3. Asas Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
---------------------------------	-------------------------------------

4. Tujuan Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
-----------------------------------	-------------------------------------

5. Jenis Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
----------------------------------	-------------------------------------

6. Data Pendaftaran Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
--------------------------------	-------------------------------------

7. Dokumen Terkait Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
--	-------------------------------------

8. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
------------------------------------	-------------------------------------

9. Penetapan Batas Bidang Tanah	Error! Bookmark not defined.
---------------------------------------	-------------------------------------

10. Pembuktian Hak Baru dan Hak Lama	Error! Bookmark not defined.
11. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat .	Error! Bookmark not defined.
E. SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	Error! Bookmark not defined.
2. Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah	Error! Bookmark not defined.
3. Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah	Error! Bookmark not defined.
4. Data Sertipikat Hak Atas Tanah	Error! Bookmark not defined.
F. ASAS KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM.....	Error! Bookmark not defined.

BAB III KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI DAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG LUASNYA TIDAK SESUAI DENGAN OBJEK YANG SEBENARNYA

BAB IV ANALISIS YURIDIS KEKUATAN MENGIKAT AKTA JUAL BELI DAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG LUASNYA TIDAK SESUAI DENGAN OBJEK YANG SEBENARNYA

1. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Luasnya Tidak Sesuai Dengan Objek Yang Sebenarnya Berdasarkan Asas Kepastian Hukum	Error! Bookmark not defined.
2. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.
3. Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Luasnya Tidak Sesuai Dengan Objek Yang Sebenarnya Berdasarkan Asas Kepastian Hukum.	Error! Bookmark not defined.

BAB V KESIMPULAN

A. SIMPULAN.....	Error! Bookmark not defined.
B. SARAN.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	7

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : CV. Mandar Maju, 1999
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta : Djambatan, Edisi Refisi, 1999
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2003
- Gustav Radbrunch, *Tujuan Hukum*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2009
- Ismail Nurdin dan Sri Hartati, *Metodologi Penelitian*, Surabaya : Media Sahabat Cedikia, 2019
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara : Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, Malang : UB Press, 2011
- Muhamad Sad Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2017
- P.N.H. Simanjuntak, S.H, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2015
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Kharisma Putra Utama, 2017
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000
- Sigit Sapto Nugroho, et. al, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo : Kafilah Publishing, 2017
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 2007
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 2006

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas
Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Sumber Lainnya

Celina Tri Siwi K, *Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak Sebagai Obyek Jaminan
Fidusia*, Jurnal Notariil, Volume 1, Nomor 2, 2017

Desi Apriani, Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5 Nomor 2, 2021

Eghi Saskia Adha, Anna Silviana, *Keabsahan Akta PPAT yang Memberikan Penomoran Akta Sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat*, Jurnal Notarius, Volume 17 Nomor 2, 2024

Harris Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal Negara Hukum, Volume 2, Nomor 2, 2011

Mira Novana Ardiani, *Keterkaitan Asas Terjangkau Dari Pendaftaran Tanah Dengan Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Pihak Tertentu*, Jurnal Notarius, Volume 12 Nomor 1, 2019

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003

Rafiq Adi Wardana, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No.17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Tesis, Universitas Sebelas Maret, 2018

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta : Rajawali Pers, 2013