
ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN HASIL PENGECEKAN SERTIPIKAT MENGGUNAKAN APLIKASI LAYANAN PERTANAHAN SECARA ELEKTRONIK (STUDI DI KABUPATEN DELI SERDANG)

Sintia Akma Negara¹⁾

¹⁾Universitas Sumatera Utara

¹⁾ sintialin@yahoo.com.

ABSTRAK

Penelitian ini disusun untuk meneliti tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap keabsahan hasil Pengecekan Sertipikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik, upaya yang dilakukan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk mengatasi kendala terhadap keabsahan hasil Pengecekan Sertipikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik yang telah melakukan pengikatan jual beli dan perlindungan hukum kepada calon pembeli terhadap keabsahan hasil pengecekan sertipikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik.

Penelitian pada Tesis ini menggunakan jenis penelitian deskriptif, dan sifat penelitian yang deskriptif analitis, dan pendekatan penelitian perundang-undangan.

pengaturan pengecekan sertifikat secara elektronik diatur pada pasal 2 ayat (2) huruf a Permen Agraria 5/2017, yang dimana pengecekan sertifikat secara elektronik akan menggantikan pengecekan sertifikat secara manual yang diatur pada Perkebunan No. 8/2012. Tanggung jawab hukum terkait adanya kesalahan pada hasil pengecekan sertifikat secara elektronik merupakan tanggung jawab dari pihak BPN sesuai dengan Pasal 10 ayat (4) dan ayat (5) Permen Agraria 5/2017 dengan tanggung jawab hukum berupa klarifikasi penjelasan dan perbaikan pada sistem pangkalan data, upaya PPAT membantu calon pembeli melakukan pengupdatean informasi terhadap ketidak sesuaian hasil pengecekan sertipikat yang dikeluarkan secara elektronik dan badan pertanahan, dan melakukan pengecekan secara berkala terhadap hasil pengecekan sertifikat secara elektronik apakah terdapat perubahan data yang telah dikeluarkan sebelumnya adapun perlindungan hukum bagi calon pembeli dalam perjanjian jual beli pada prinsipnya diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai empat syarat sahnya suatu perjanjian, sedangkan dalam pasal 1365 KUH Perdata diatur mengenai syarat – syarat untuk menuntut ganti rugi kerugian akibat melanggar hukum yang menyatakan bahwa, tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut.

Keywords: keabsahan, Hasil Pengecekan Sertifikat, Layanan Pertanahan secara Elektrik

PENDAHULUAN

Tanah sebagai bagian dari bumi, atas dasar hak menguasai dari negara maka kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang individualistik religius, selain bertujuan untuk melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah tersebut. Perseorangan selaku

* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NoDerivatives 4.0 International License.

subjek hak atas tanah yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia, berdomisili di dalam atau di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah.(S. Chandra,2005).

Pengecekan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang biasanya dilakukan dengan sistem datang langsung pada kantor pertanahan, setelah dilakukan pengecekan sertipikat, maka kantor pertanahan setempat akan memberikan keterangan berupa sertipikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berupa cap dengan kalimat keterangan “telah diperiksa sesuai dengan buku tanah pada kantor pertanahan” berdasarkan cap dengan kalimat tersebut PPAT tidak mempunyai tanggung jawab atas keterangan yang telah di berikan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Ketentuan mengenai pengecekan sertipikat sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997, yang mengatur bahwa pengecekan sertipikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.

Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998) yang menyatakan bahwa: “Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya”.

Peraturan Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi pertanahan secara Elektronik (Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2017), maka dengan peraturan tersebut diatas, pengecekan sertipikat hak atas tanah dilakukan secara elektronik. Didalam ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2017, menyebutkan Jenis Layanan Informasi Pertanahan.

Dalam hal ketidaksesuaian antara hasil pengecekan sertipikat yang dikeluarkan Layanan Informasi Pertanahan dan di Kantor Pertanahan menyebabkan boomerang antara PPAT dan BPN karena setelah melakukan pengecekan sertipikat biasanya PPAT akan melakukan suatu Tindakan hukum, pada dasarnya apabila sertipikat yang dilakukan pengecekan sertipikat tidak dalam keadaan bidang belum divalidasi, tumpang tindih, blokir internal, dan sengketa maka sertipikat dinyatakan bersih berdasarkan hasil yang dikeluarkan oleh layanan Informasi Pertanahan. Karena apabila sertipikat terdapat bidang belum divalidasi, tumpang tindih, blokir internal, dan sengketa layanan informasi pertanahan akan memberikan informasi bahwa harus melaporkan ke kantor pertanahan untuk dilakukan penyesuaian data.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan: Bagaimana perlindungan hukum kepada calon pembeli terhadap keabsahan hasil pengecekan sertifikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik?

KAJIAN TEORITIS

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Teori tanggung jawab ini menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, sebagaimana yang dirumuskan oleh Hans Kelsen yaitu yang berhubungan dengan konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau ia memikul tanggung jawab hukum berarti ia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Perbuatan hukum yang dilakukan di hadapan PPAT maka akan lahir akta autentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Selain dibuat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otentisitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya. Bentuk tanggungjawab PPAT apabila dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggungjawab kesalahan (based on fault of liability). Sehingga dalam pembuatan akta autentik, PPAT harus bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Akan tetapi apabila unsur kesalahan atau pelanggaran terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, karena PPAT hanya mencatat apa yang

disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.(Andi Mamminanga, 2008)

PPAT dalam hal ini hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dikatakan oleh para pihak kemudian PPAT menuangkannya ke dalam akta. Sehingga jika terjadi kesalahan yang dilakukan PPAT baik yang disengaja atau karena kelalaiannya menyalahgunakan wewenang PP No. 37 Tahun 1998, sehingga mengakibatkan orang mengalami kerugian, dan jika kesalahan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan perundang-undangan.

Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.(Setiono,2004)

Pada dasarnya hukum dibuat untuk memberi kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan perlindungan bagi setiap warga negara, termasuk untuk memberi rambu-rambu atau batasan-batasan baik perbuatan/tindakan sebagai warga negara maupun sebagai penyelenggara pemerintahan. Untuk itu hukum yang dibuat harus berisi nilai-nilai mulia seperti nilai ketuhanan, etika, moral, sopan santun, agar tujuan di atas itu benar-benar memberi pelayanan terbaiknya bagi semua lapisan masyarakat. Guna mencapai tujuan sebagaimana di atas, tersebut produk peraturan perundang-undangan yang dibentuk harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang menjadi ukuran umum dan khusus dari setiap pembangunan hukum/peraturan perundang-undangan.

Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Rumusan tersebut memberi pemahaman bahwa Pemerintah yang seharusnya lebih pro aktif dalam mewujudkan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui kegiatan pendaftaran hak atas tanah. Rumusan Pasal 19 ayat 1 UUPA selanjutnya di tindaklanjuti dan diatur lebih rinci melalui PP No. 24 Tahun 1997.

Peranan PPAT sangat penting dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, maka, ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah warga masyarakat. Konsekuensinya, PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib menyampaikan akta dan warkah-warkah lainnya kepada kantor pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta.(Muhammad Yamin Lubis,2012)

METODE PENELITIAN

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, karena dalam penelitian ini memberikan gambaran tentang keabsahan hasil pengecekan sertifikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis adalah memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu.

Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa agar dapat memperkuat teori-teori lama atau didalam menyusun teori-teori baru.

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini yaitu penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif dinamakan juga penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum doktrinal adalah penelitian hukum yang dikembangkan atas dasar doktrin yang dikembangkan. Penelitian hukum doktrinal terbagi tiga yaitu: penelitian hukum doktrinal yang dikonsepskan sebagai hukum alam, penelitian hukum doktrinal yang dikonsepskan sebagai kaidah-kaidah perundangan, dan penelitian hukum doktrinal yang dikonsepskan berdasarkan keputusan hakim. (Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2016) Penelitian hukum normatif meneliti literatur dan bahan pustaka, maka ada juga yang menggolongkan penelitian hukum normatif sebagai penelitian kepustakaan. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2010). Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum teoritis/dogmatis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan akibat hukum suatu akta yang dalam pembuatan pembuatannya melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berakibat akta notaris dapat diajukan pembatalan, karena merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat prosedur, yaitu tidak berwenangnya notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formil dan materil, serta akta notaris dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris. Dengan alasan tertentu sebagaimana tersebut, maka akibat hukum akta notaris menjadi :

1. Dapat dibatalkan
2. Batal Demi Hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
4. Dibatalkan oleh para pihak sendiri
5. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum karena peenerapan asas praduga sah. (Habib Adjie, 2009)

Apabila penerbitan sertifikat tanah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penerbitan sertifikat tersebut dapat diajukan pembatalan sertifikat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Akibat dari pihak kantor pertanahan tidak hati-hati dan teliti di dalam melakukan pengecekan sertifikat ini, dapat berakibat fatal kedepannya seperti terdapatnya sertifikat ganda, tumpang tindih sertifikat (overlap), sertifikat ploting dan sertifikat blokir serta sertifikat palsu. Tentunya hal yang demikian akan merugikan masyarakat banyak, karena biaya yang mereka keluarkan juga tidak sedikit. Terutama jika kita lihat tujuan pengecekan ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum. Perlunya pembenahan dan pengaturan yang lebih tegas mengenai pengecekan sertifikat agar masyarakat terbebas dari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA, yaitu Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang mengatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Berarti dengan kata lain, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan. (Soelarmanto Brotoelarno, 1997)

PPAT selain mempermudah pelayanan dan pengurusan administrasi pertanahan, juga membantu BPN dalam melakukan pelayanan di bidang pertanahan tersebut, seperti di dalam melakukan peralihan hak atas tanah bahkan melakukan pengecekan sertifikat bagi masyarakat yang tidak memiliki waktu untuk mengurus sendiri, sehingga masyarakat lebih memilih menggunakan jasa PPAT dibandingkan dengan mengurusnya sendiri dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Berarti dengan kata lain, jual beli tanah tidak bisa dilaksanakan apabila tidak dihadapan PPAT.

Apabila terdapat catatan dalam buku tanah, maka sertifikat tidak dicantumkan tanda oleh Kantor Pertanahan, kemudian akan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan diberikan kepada PPAT. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta jual beli. Hal ini disebabkan data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan. SKPT akan menerangkan catatan-catatan berupa sertifikat sedang disengketakan (sita jaminan), atau sertifikat sedang dijadikan hak tanggungan serta ada pemblokiran dari pihak ketiga.

Perlindungan hukum terhadap PPAT sendiri berdasarkan peraturan jabatannya, bentuk perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait PPAT lebih bersifat intern atau administratif. Sebagian besar peraturan yang dilanggar oleh PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT dalam pembuatan akta autentik di bidang pertanahan. Sedangkan BPN sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang terkait dengan keberadaan PPAT sebagai pejabat publik, Badan Pertanahan Nasional berhak dalam memberikan sanksi terhadap PPAT jika melanggar peraturan dan Perundang-Undang, dengan mengeluarkan surat keputusan (KTUN), dan apabila dalam hal ini PPAT tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh BPN, maka keputusan tersebut akan menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Sedang upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal ini, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama.

Dalam hal kegiatan pemeliharaan data untuk jual beli tanah yang bersertifikat, dilakukan di hadapan PPAT yang ditandai dengan penyerahan dokumen. Selanjutnya, PPAT mencocokkan data fisik dan data yuridis dalam sertifikat asli dengan data yang ada di kantor pertanahan. Dilakukan pula pembuatan akta jual beli yang berupa dua lembar asli yang ditandatangani para pihak, dua orang saksi dan PPAT. Berkas kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh PPAT sendiri. Selanjutnya, dilakukan pencatatan jual belinya dalam buku tanah serta penyalinannya dalam sertifikat. Terakhir, penyerahan sertifikat kepada pembeli sebagai pemegang hak.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh penjual, adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi objek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada

di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum kepada calon pembeli terhadap keabsahan hasil Pengecekan Sertipikat menggunakan aplikasi layanan pertanahan secara elektronik, Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi objek perjanjian. Adapun perlindungan hukum bagi calon pembeli dalam perjanjian jual beli pada prinsipnya diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai empat syarat sahnya suatu perjanjian, sedangkan dalam pasal 1365 KUH Perdata diatur mengenai syarat – syarat untuk menuntut ganti rugi kerugian akibat melanggar hukum yang menyatakan bahwa, tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut. dan calon pembeli dapat menuntut sesuai dengan yang termaktub dalam Pasal 1502 KUH Perdata.

REFERENSI

Buku

Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.

Alamsyah, Nandang. Administrasi Pertanahan, Universitas Terbuka, Jakarta, 2002.

Andini, Sabrina Ayu. Balik Nama Sertipikat Hak Milik, FH UNM Press, Surakarta, 2015.

Achmad Ali, Keterpurukan Hukum di Indonesia Penyebab dan Solusinya, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2002.

AP.Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung:Mandar Maju, 1999

Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung, Mandar Maju, 2008.

Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Boedi Harsosno, Hukum Agrarian Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 1999

-----Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jakarta: Djambatan, Jakarta, 2003

Burhan Ashshofa. Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 1996

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Prenanda Media, Depok, 2016.



Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.

Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik,BEE Media Indonesia, Jakarta,2007

-----, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006.

Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Bandung : Refika Aditama, 2009.

Harsono, Boedi. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Cet.1, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.

Juhaya S. Praja. Teori Hukum dan Aplikasinya, Pustaka Setia, Bandung, 2011.

Lantip Dian Prasajo, Riyanto, Teknologi Informasi Pendidikan, Gava Media, Yogyakarta, 2011

Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju, 2012.

Muhammad Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Bandung:Mandar Maju, 2012.

M. Solly Lubis. Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, 2007.

Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Yogyakarta: Karya Media, 2010.

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana Prenada, 2010.

Putri, Mia Henika Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2018.

Sadjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014

Sahat HMT Sinaga, Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Bandung: Pustaka Sutra, 2007.

Setiono, Rule of Law, Supremasi Hukum, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2014

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenada Meida Group. 2005.

----- Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2011.



-----Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat akta, Jakarta: Kencana, 2017.

Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, Thafa Media, Yogyakarta, 2014

Jurnal/Artikel/Tesis

Andi Mamminanga, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.

Arie Hardian, Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan). Vol 3 No 2 Oktober 2017.

Adhi Nugroho Prasetya, Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk), Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016.

Budi Sunanda, dkk, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009), Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, No. 1, 2009

Dara Triani Putri, Analisis Yuridis Terhadap Penitipan Sertipikat Kepada Notaris/Ppat Terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT), Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1, Maret 2018.

Chintya Agnisya Putri, Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, Jurnal Akta, Vol 5 No 1 Maret 2018.

Cici Fajar Novita, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo), Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 3, Volume 2, Tahun 2014.

Nirwan Perangin-Angin, Tinjauan Yuridis Pengecekan Secara Lisan Atas Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Penanda Tanganan Akta Berkaitan Dengan Take Over Kredit Perbankan, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2017.

Dara Triani Putri, Analisis Yuridis Terhadap Penitipan Sertipikat Kepada Notaris/Ppat Terkait Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 53/PID.B/2017/PN.BKT) Jurnal Akta, Volume 5, Nomor 1, Maret 2018.

Dewi, R.P. dan Purwadi."Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt. G/2012/PN. Jkt. Sel)." Jurnal Repertorium , Volume 2, No. 1, 143-151, 2017.



Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007

Lilik Warsito, Pengaturan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah: Belum Mewujudkan Perlindungan Hak Asasi Manusia.Vol 01, No. 01 Thn 2020.

Inyo Cancer Hetarie, Pembinaan Dan Pengawasan Serta Peraturan Jabatan PPAT, Jakarta: Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2021.

Purna Noor Aditam, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli, Vol. 3 No. 1 Januari 2018

Runtung Sitepu, Evaluasi Produk-Produk Akta PPAT Yang Berpotensi Menimbulkan Masalah Pertanahan, (Disampaikan pada Focus Group Discusion, Evaluasi Produk-Produk Akta PPAT Yang Berpotensi Menimbulkan Masalah Pertanahan, USU, Medan, 25 Maret 200), h 20-21

Liestiarini Wulandari, Laporan Akhir Kelompok Kerja Analisis Dan Evaluasi Hukum Terkait Pertanahan, Pusat Analisis Dan Evaluasi Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2018

M. Teguh Pulungan dan Muazzul, Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gada di Bawah Tangan, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 4 No. 2 Desember 2017.

Nurudin, Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2012.

Nopika Sari Aritonang, Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Di Kota Medan), Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2018.

Salamat Lumban Gaol, Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma| Vol.10 No. 1, September 2019.

Septina Marryanti Prihatin, dkk, Laporan Akhir Penelitian Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, Jakarta: Pusat Penelitian Dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2019.

Sigit Dwi Santoso, Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013), Al-Qānūn, Vol. 21, No. 1, Juni 2018

Teresia Din, Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Autentik, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 10 No. 2, 2015



Website

Joseph Raz, (2017) Legal Validity, Oxford Scholarship online, diakses melalui www.OxfordScholarship.com.

Rachmad Hakim.S (2016). "Pengertian Aplikasi". Retrieved from <https://lesmardin1988.wordpress.com> diakses melalui www.OxfordScholarship.com.

Kementrian Agraria. 2020 <https://www.lapor.go.id/instansi/kantor-pertanahan-kabupaten-deli-serdang>

Peraturan perundang-Undangan

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT

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

Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik..