



Analisis Yuridis Akta Jual Beli Tanah Berbasis Sertipikat Pengganti Yang Terbit Berdasarkan Itikad Tidak Baik

(Studi Kasus 185/Pdt.G/2022/PN Sgr)

Erinda Fiskaria Jelahu¹, Anak Agung Ayu Intan Puspawati², Kadek Julia Mahadewi³, Komang Satria Wibawa Putra⁴

Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia¹⁻⁴

Email Korespondensi: erindapista@gmail.com, intanpuspadewi@undiknas.ac.id

juliamahadewi@undiknas.ac.id, komangsatria@undiknas.ac.id

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 18 November 2025

ABSTRACT

Land disputes in Indonesia are increasingly complex as the need for land as a social, economic and legal asset increases. One of the problems that often arises is the use of replacement certificates issued on the basis of bad faith as the basis for making land sale and purchase deeds. This research aims to examine the validity of land sale and purchase deeds based on substitute certificates issued through bad faith and analyze the judge's legal considerations in Decision Number 185/Pdt.G/2022/PN Sgr. The research method used is juridical normative legal research by applying a statutory approach and a case approach based on the case listed in Decision Number 185/Pdt.G/2022/PN Sgr. The results of this study show that land sale and purchase deeds made based on legally defective replacement certificates do not meet the elements of agreement and halal causes, so that their legal validity can be canceled. PPAT has a legal responsibility to ensure the authenticity and legality of the certificate that is the basis for making the deed, not just fulfilling the administrative aspect. This study emphasizes the importance of stricter supervision and verification by BPN and the prudence of PPAT to prevent misuse of substitute certificates and ensure legal certainty in land transactions.

Keywords: Sale and Purchase Act, Substitute Certificate, Bad Faith, Civil Law

ABSTRAK

Sengketa pertanahan di Indonesia semakin kompleks seiring meningkatnya kebutuhan terhadap tanah sebagai aset sosial, ekonomi dan hukum. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah penggunaan sertipikat pengganti yang diterbitkan atas dasar itikad tidak baik sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah keabsahan akta jual beli tanah yang didasarkan pada sertipikat pengganti yang diterbitkan melalui itikad tidak baik serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yuridis dengan menerapkan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach) berdasarkan perkara yang tercantum dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan sertipikat pengganti yang cacat hukum tidak memenuhi unsur kesepakatan dan sebab yang halal, sehingga keabsahannya secara hukum dapat dibatalkan. PPAT memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan keaslian dan legalitas sertipikat yang menjadi dasar pembuatan akta,

bukan hanya sekedar memenuhi aspek administratif. Penelitian ini menegaskan pentingnya pengawasan dan verifikasi yang lebih ketat oleh BPN serta kehati-hatian PPAT guna mencegah penyalahgunaan sertifikat pengganti dan menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Sertipikat Pengganti, Itikad Tidak Baik, Hukum Perdata

PENDAHULUAN

Dalam perkembangan era modern, sengketa mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah semakin sering muncul, baik karena kepentingan publik, pribadi maupun pihak swasta (Sappe, Latturete, & Uktolseja, 2021). Tanah memiliki posisi strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia karena hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan dasar dan sumber utama perekonomian. Seiring dengan bertambahnya jumlah populasi di Indonesia kebutuhan masyarakat juga mengalami peningkatan dan permintaan terhadap tanah juga mengalami peningkatan signifikan, sehingga memicu terjadinya pergeseran sistem penguasaan tanah dari pola kepemilikan komunal menuju bentuk kepemilikan yang bersifat individual. Pergeseran ini kerap menjadi pemicu munculnya konflik agraria di berbagai daerah (Saija, Letsoin, Akyuwen, & Radjawane, 2020).

Konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, menegaskan bahwa penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, serta seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di tangan negara dan wajib dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Prinsip ini menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah harus dilakukan secara berkelanjutan dengan mempertimbangkan keseimbangan antara keuntungan ekonomi dan upaya pelestarian lingkungan (Penelitian et al., 2025). Dalam konteks hukum agraria, prinsip penguasaan negara tersebut menjadi landasan bagi pengaturan hak-hak individu atas tanah sekaligus tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan. Dengan demikian, keterkaitan antara negara dan masyarakat dalam penguasaan tanah bersifat timbal balik yaitu negara sebagai pengatur dan rakyat sebagai subjek pemegang hak.

Dalam tataran hukum positif, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum utama yang mengatur sistem pertanahan di Indonesia. Ketentuan mengenai hal tersebut tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sedangkan sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat sepanjang tidak terbutkti sebaliknya (Penelitian et al., 2025). Namun, efektivitas sistem pendaftaran tanah sering kali diuji oleh munculnya sertifikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepemilikan. (Wardhani, 2018).

Pada praktiknya, masih sering ditemukan penyimpangan dalam administrasi pertanahan, khususnya dalam hal penerbitan sertifikat pengganti. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan

perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa PPAT berwenang untuk menyusun dan membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Meskipun demikian, sering terjadi permasalahan hukum ketika sertifikat pengganti yang digunakan sebagai dasar transaksi ternyata diterbitkan atas laporan kehilangan yang tidak sesuai dengan fakta. Kondisi ini menimbulkan keraguan mengenai validitas akta jual beli yang disusun oleh PPAT karena berdiri di atas dasar hukum yang tidak sah (Mei & Implementasi, 2023). Permasalahan ini menjadi fokus utama penelitian, yakni keabsahan akta jual beli tanah yang didasarkan pada sertifikat pengganti yang diterbitkan atas dasar itikad tidak baik serta menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam sebuah putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr, yang merefleksikan penerapan asas kepastian hukum serta perlindungan terhadap pihak-pihak yang bertindak dengan itikad baik.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang perdata (KUHPerdata) menetapkan empat unsur pokok yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang jelas, serta alasan yang sah menurut hukum. Jika salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dianggap tidak sah dan berakibat pada pembatalan atau batal demi hukum. (Senda, Sopiani, Muzzamil, & Anugrah, 2024) Ketidakterpenuhan unsur ini dapat terjadi karena penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yakni ketika satu pihak memanfaatkan kelemahan pihak lain untuk keuntungan hukum, sehingga perjanjian menjadi cacat kehendak. (Salam, Salim HS, & Munandar, 2023) Dari perspektif yuridis, akta jual beli yang dirancang dihadapan PPAT memiliki status sebagai akta autentik sebagaimana ketentuan pasal 1868 KUHPerdata. Akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang tinggi karena bentuk dan isinya telah disusun sesuai ketentuan formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan (Fauziannor et al., 2025). Meskipun demikian, keabsahan materiil dari akta autentik tersebut tetap bergantung pada terpenuhinya persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Apabila terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), maka unsur kesepakatan dalam perjanjian dapat dinilai mengandung cacat hukum, yang berakibat pada tidak sahnya akta tersebut meskipun secara formal telah memenuhi ketentuan sebagai akta autentik. Selain itu, pembatalan perjanjian secara mutlak juga dimungkinkan apabila perjanjian yang dibuat tidak dilaksanakan sesuai dengan isi dan ketentuan yang telah disepakati. (Oemar Moechthar, 2024) Dalam konteks perjanjian timbal balik, syarat batal secara hukum melekat apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Demikian, pembatalan perjanjian tidak otomatis terjadi, melainkan harus dimohonkan melalui proses peradilan. Putusan pembatalan baru memperoleh kekuatan hukum sejak ditetapkan oleh hakim melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap (Of et al., 2025). Hal ini menunjukkan bahwa dalam praktik pertanahan, keseimbangan antara

aspek formalitas dan substansi menjadi kunci dalam menjaga legitimasi akta autentik.

Oleh sebab itu, PPAT sebagai pejabat umum tidak semata-mata memikul tanggung jawab dalam aspek administratif, melainkan juga memiliki kewajiban guna menjamin bahwa akta yang disusunnya tidak mengandung unsur paksaan, penipuan, maupun ketidakselarasan yang bertentangan dengan prinsip keadilan. Kondisi ini menegaskan perlunya pembaruan sistem pengawasan terhadap praktik PPAT agar fungsi pejabat publik tidak sekadar administratif, tetapi berlandaskan prinsip keadilan substantif (Oktamiarsa & Andraini, 2024).

Secara normatif, PPAT diwajibkan melakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum akta jual beli dibuat guna menghindari potensi sengketa. Namun dalam praktik, pemeriksaan tersebut sering kali bersifat formal dan terbatas pada data administratif yang tercatat di BPN. Akibatnya, jika BPN menerbitkan sertifikat pengganti berdasarkan laporan kehilangan palsu atau manipulatif, hasil pengecekan PPAT tetap akan menganggap sertifikat itu sah. Kondisi ini membuka peluang munculnya sertifikat ganda, karena mekanismenya penerbitan sertifikat pengganti masih dapat dimanipulasi. Hal tersebut mencerminkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang bersifat ideal dengan realitas implementasi administrasi pertanahan yang masih rentan disalahgunakan oleh pihak tertentu.

Beberapa penelitian terdahulu telah menyoroti persoalan hukum pertanahan dan tanggung jawab pejabat publik dalam penerbitan sertifikat. Wardhani (2018) menyoroti lemahnya sistem pengawasan dalam pendaftaran tanah yang memicu terjadinya sertifikat ganda. Senda et al. (2024) menekankan pentingnya pemenuhan syarat sah perjanjian dalam keabsahan akta autentik. Sementara itu, Oktamiarsa dan Andraini (2024) menyoroti peran PPAT dalam memastikan akta bebas dari unsur paksaan dan penipuan. Namun penelitian-penelitian tersebut belum secara spesifik mengkaji keterkaitan antara itikad tidak baik dalam penerbitan sertifikat pengganti dengan validitas akta jual beli tanah.

Permasalahan tersebut terjadi, salah satunya pada putusan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr, di mana sengketa muncul akibat penerbitan sertifikat pengganti yang diduga direkayasa oleh salah satu pihak. Sertifikat tersebut kemudian dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tanah, sementara pihak yang sama juga melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain atas objek yang identik. Situasi ini menimbulkan jual beli ganda serta sengketa kepemilikan yang kompleks. Dalam amar putusannya, hakim menegaskan bahwa sertifikat pengganti yang diterbitkan berdasarkan laporan kehilangan palsu merupakan cacat hukum. Sehingga akta jual beli yang berdiri di atasnya juga dipertanyakan keabsahannya. Fenomena ini memperlihatkan adanya urgensi pembenahan administrasi pertanahan, di mana lemahnya verifikasi oleh BPN membuka peluang terjadinya sertifikat ganda, meskipun pengecekan formal oleh PPAT telah dilakukan.

Berdasarkan uraian tersebut, inti permasalahan dalam perkara ini berakar pada penggunaan sertifikat pengganti yang diterbitkan atas dasar laporan

kehilangan palsu yang lahir dari asas itikad tidak baik. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan mengenai keabsahan akta jual beli serta kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, terutama apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan mengenai unsur-unsur keabsahan perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Penelitian ini penting karena perjanjian yang lahir dari niat tidak jujur berpotensi batal atau dapat dibatalkan, sehingga berdampak pada perlindungan hukum pemegang hak dan kepastian hukum dalam sistem administrasi pertanahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan sertifikat pengganti yang diterbitkan atas dasar itikad tidak baik, serta mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr. Penelitian ini juga bertujuan untuk memahami dasar yuridis yang digunakan hakim dalam menilai adanya cacat hukum pada sertifikat pengganti tersebut, serta mengkaji bagaimana pertimbangan hakim mencerminkan penerapan atas prinsip kepastian hukum serta jaminan perlindungan bagi pihak yang bertindak dengan itikad baik, serta tanggung jawab hukum PPAT dalam proses sebuah pembuatan akta tersebut. Penelitian ini juga memiliki nilai orisinalitas karena mengintegrasikan analisis mengenai itikad tidak baik dalam penerbitan sertifikat pengganti dengan tanggung jawab PPAT serta validitas akta jual beli dalam konteks hukum perdata di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu sebuah pendekatan yang menempatkan hukum sebagai seperangkat norma atau kaidah yang berlaku dan mengatur perilaku dalam masyarakat. Metode penelitian hukum normatif merupakan suatu cara pengkajian yang berfokus pada hukum sebagai sistem norma atau ketentuan yang mengatur perilaku manusia berupa aturan, asas, prinsip, doktrin, serta teori hukum, dengan menggunakan studi dokumen sebagai sumber utama (P.Zuki, 2017). Desain penelitian normatif dipilih karena penelitian ini memiliki tujuan untuk mengkaji keabsahan akta jual beli tanah yang didasarkan pada sertifikat pengganti hasil itikad tidak baik serta menelaah pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tersebut berdasarkan asas, prinsip, doktrin, serta peraturan perundang-undangan yang relevan. (Rifa'i et al., 2023). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menganalisis ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, KUHPerdara, serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. serta ketentuan hukum lainnya, dan *case approach* dengan mengkaji kasus-kasus konkret maupun putusan pengadilan terkait sengketa pertanahan, khususnya Putusan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr. Dalam penelitian ini kehadiran peneliti bersifat tidak langsung karena penelitian ini berbasis kepustakaan (*library research*), sehingga data diperoleh melalui telaah dokumen, peraturan, dan literatur hukum. Subjek penelitian adalah norma hukum yang mengatur pertanahan dan Perikatan hukum mengenai jual beli hak atas tanah, termasuk tanggung jawab PPAT serta itikad tidak baik dalam penerbitan

sertipikat pengganti, sedangkan informan yang dipilih secara purposif mencakup pendapat para ahli hukum serta temuan dari penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki relevansi dengan topik ini.

Data dalam penelitian ini bersumber dari studi kepustakaan yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber tertulis yang memiliki relevansi dengan topik penelitian. Sumber data tersebut mencakup bahan hukum primer, serta peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan; bahan hukum sekunder, berupa buku, jurnal ilmiah, skripsi, tesis, serta hasil penelitian yang telah diverifikasi atau terakreditasi; dan bahan hukum tersier, meliputi kamus hukum, ensiklopedia, serta sumber penunjang lainnya. Pemilihan literatur dilakukan secara selektif dengan mempertimbangkan kredibilitas penerbit, tingkat akreditasi jurnal, kesesuaian topik dengan penelitian, serta kebaruan publikasi, terutama yang diterbitkan dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir. Analisis data dilakukan secara preskriptif, yaitu dengan memberikan argumentasi hukum terhadap hasil penelitian berdasarkan asas, norma, dan doktrin hukum. Analisis ini bertujuan tidak hanya untuk mendeskripsikan kondisi keabsahan akta jual beli tanah yang cacat hukum akibat sertipikat pengganti beritikad tidak baik, tetapi juga untuk memberikan rekomendasi normatif mengenai tanggung jawab PPAT, pengawasan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta akibat hukum seperti pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, baik secara preventif maupun represif, dalam rangka menciptakan kepastian hukum dan keseimbangan kepentingan di sektor pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Sertipikat Pengganti Dalam Perspektif Hukum Perdata

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sertipikat hak atas tanah di Indonesia memiliki kedudukan hukum yang tinggi sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, Pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah guna mewujudkan kepastian hukum. Dalam hal ini, sertipikat tanah berperan sebagai alat bukti yang sah dan kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia dikenal sebagai sistem publikasi positif bertenensi negatif. Dalam prinsip idealnya (sistem publikasi positif), masyarakat diberikan jaminan bahwa data yang tercantum dalam register Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah benar, sehingga setiap orang dapat mempercayai penuh data yang disajikan tersebut. (Dezytasari, 2021) Namun, keabsahan formal ini dihadapkan pada realitas material apabila penerbitan dokumen dasar seperti sertipikat pengganti terjadi melalui proses yang disengaja cacat hukum.

Apabila sertipikat pengganti diterbitkan berdasarkan laporan kehilangan palsu yang melibatkan itikad tidak baik, hal ini menciptakan konflik langsung antara prinsip kepastian hukum formal (dokumen tercatat di BPN) dan realitas material hak kepemilikan yang sesungguhnya. Konflik ini membuktikan bahwa meskipun sistem pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan,

efektivitasnya sering kali diuji oleh penyimpangan administratif yang membuka peluang manipulasi. Sertipikat yang diterbitkan dengan itikad tidak baik dan tidak sesuai fakta, secara substansial, dianggap cacat hukum sejak lahir (cacat administrasi substantif). Kepercayaan publik yang diandaikan oleh sistem publikasi positif dalam kasus ini menjadi *fictio iuris* yang harus dibatalkan apabila kecurangan dalam perolehannya terungkap di pengadilan.

Inti permasalahan dalam sengketa ini berakar pada penggunaan sertipikat pengganti yang lahir dari asas itikad tidak baik. Itikad tidak baik ini termanifestasi dalam tindakan rekayasa laporan kehilangan sertipikat yang kemudian digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat pengganti. Tindakan ini merupakan pelanggaran serius, sebab ia bukan hanya merupakan *mala fide* dalam konteks perikatan keperdataan, melainkan merupakan upaya manipulasi dokumen publik yang dapat digolongkan sebagai tindak pidana (pemalsuan atau pemberian keterangan palsu). Pemanfaatan itikad baik pada tahap administratif (di BPN) memungkinkan pemegang hak yang curang untuk mendapatkan dokumen yang secara formal terlihat sah.

Sertipikat pengganti ini kemudian dijadikan dasar untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilaksanakan di hadapan PPAT. Apabila sertipikat yang merupakan objek vital dalam transaksi jual beli diperoleh secara curang, maka *causa* (tujuan atau sebab) dari AJB yang menyusul secara otomatis tercemar. Tujuan dari perjanjian jual beli tersebut bergeser dari transfer hak yang sah menjadi melegalisasi hasil dari kejahatan atau penipuan administrasi. Hal ini menegaskan adanya kesenjangan yang lebar antara norma hukum yang ideal dengan realitas implementasi administrasi pertanahan yang rentan disalahgunakan oleh pihak tertentu.

Keabsahan AJB yang dibuat dihadapan PPAT sebagai akta autentik tetap harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1320 KUHPertdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal. (Arrodli et al., 2024) Dalam konteks sertipikat pengganti yang diterbitkan atas dasar itikad tidak baik, keabsahan AJB mengalami apa yang disebut cacat turunan (*derived defect*). Cacat pada dokumen dasar (sertipikat) secara langsung merusak substansi perjanjian jual beli. Jika pihak penjual mendapatkan sertipikat pengganti melalui laporan palsu (sebagai bagian dari tindak pidana penipuan), maka dua syarat esensial dalam pasal 1320KUHPertdata berpotensi dilanggar: Kesepakatan (Syarat Subjektif). Kesepakatan dalam perjanjian harus didasarkan pada kehendak yang murni dan bebas dari unsur penipuan (*bedrog*). (SipLawFirm, 2025) Penjual yang menggunakan sertipikat pengganti curang untuk melakukan transaksi telah melakukan penipuan terhadap pembeli, yang menyebabkan kehendak pembeli untuk menyepakati transaksi menjadi cacat. (Hadi & Safiulloh, 2022) Sebab yang halal (Syarat Objektif) : Objek jual beli (tanah) itu sendiri sah, namun hak untuk menjualnya yang diklaim melalui sertipikat palsu, diperoleh melalui perbuatan melawan hukum (PMH). Oleh karena itu, tujuan atas sebab dilakukannya perjanjian jual beli tersebut menjadi tidak halal (*causa terlarang*) karena bertujuan

melegitimasi hasil kecurangan. (Arrodli et al., 2024) Kecacatan ini sangat penting karena menentukan konsekuensi hukum yang timbul, baik terhadap akta itu sendiri maupun terhadap pihak-pihak yang terlibat.

Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perbedaan antara syarat subjektif dan objektif dalam pasal 1320 KUHPerdara menentukan status hukum dari Akta jual beli yang cacat. Pelanggaran terhadap syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) berakibat dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*), sementara pelanggaran syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang halal) berakibat Batal Demi Hukum (*Nietig van rechtswege*). Dalam kasus sertipikat pengganti yang terbit berdasarkan itikad tidak baik, penjual beritikad tidak baik menyembunyikan fakta bahwa sertipikat yang digunakan sebagai dasar transaksi adalah cacat hukum. Tindakan menyembunyikan kebenaran ini dapat dikonstruksikan sebagai penipuan (*bedrog*), yang menyebabkan pembeli (terutama jika ia adalah pembeli beritikad baik) memberikan kesepakatannya atas dasar kekeliruan atau paksaan. Selain itu, doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dapat diterapkan, di mana penjual memanfaatkan kelemahan sistem administrasi untuk memperoleh sertipikat pengganti, dan kemudian memanfaatkan kepercayaan pembeli atau PPAT terhadap dokumen tersebut untuk keuntungan hukum. (SipLawFirm, 2025). Jika fokus sengketa adalah pada cacat kehendak pembeli yang tidak mengetahui adanya penipuan, maka status hukum AJB adalah dapat dibatalkan. Pembatalan ini tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus dimohonkan melalui proses peradilan oleh pihak yang dirugikan (pemilik sah atau pembeli yang ditipu). Putusan pembatalan baru memperoleh kekuatan hukum sejak ditetapkan oleh hakim melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Namun, pelanggaran terhadap syarat objek khususnya unsur “sebab yang halal” (*causa*), memberikan dasar hukum yang lebih kuat untuk menuntut pembatalan secara total. Sertipikat pengganti palsu adalah produk dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau tindak pidana. Ketiak AJB dibuat dengan tujuan yang jelas untuk melegalisasi hasil PMH (yakni, menjual tanah yang tidak sah dikuasai), maka *causa* dari peradilan itu berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiba umum dan karenanya dikategorikan sebagai *causa* yang terlarang. Keberadaan itikad tidak baik yang sistematis, seperti yang terjadi pada kasus di mana satu pihak melakukan jual beli ganda atas objek identik, memperkuat argumen bahwa tujuan transaksi adalah melawan hukum. Oleh karena itu, akta jual beli yang didirikan di atas sertipikat yang cacat hukum yang timbul dari itikad tidak baik dapat dinyatakan Batal Demi Hukum. Konsekuensi dari keadaan batal demi hukum adalah bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah memiliki kekuatan hukum sejak awal pembentukannya. (*nietig van rechtswege*), dan tidak memerlukan putusan pengadilan yang bersifat konstitutif untuk membatalkannya, meskipun deklarasi pengadilan tetap diperlukan untuk kepastian hukum.

Putusan pengadilan Negeri Singaraja Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr merupakan contoh konkret bagaimana pengadilan menilai aspek keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan sertipikat pengganti yang diterbitkan atas dasar itikad tidak baik. Dalam perkara ini, hakim melakukan pemeriksaan substantif terhadap legalitas penerbitan sertipikat pengganti yang menjadi dasar transaksi jual beli, tidak hanya sebatas menilai keabsahan administratif dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Majelis hakim menemukan adanya laporan kehilangan sertipikat yang direkayasa sebagai dasar penerbitan sertipikat pengganti, yang kemudian digunakan oleh pihak penjual untuk melakukan transaksi jual beli ganda atas objek tanah yang sama. Berdasarkan fakta persidangan, hakim menyimpulkan bahwa sertipikat pengganti tersebut merupakan produk dari perbuatan melawan hukum karena diperoleh melalui cara yang tidak sah dan melanggar asas kejujuran serta kepastian hukum.

Pertimbangan hukum hakim didasarkan pada Pasal 1320 KUHPdata menetapkan empat unsur yang menjadi prasyarat agar suatu perjanjian memiliki keabsahan hukum, yaitu tercapainya persetujuan antara para pihak, kecakapan dalam melakukan tindakan hukum, adanya objek yang tertentu, serta alasan yang tidak bertentangan dengan hukum. Dalam perkara ini, hakim menilai bahwa pelanggaran terhadap unsur sebab yang halal (*causa*) dan kehendak bebas menyebabkan akta jual beli yang dibuat menjadi cacat hukum. Sertipikat pengganti yang digunakan sebagai dasar transaksi terbukti diterbitkan melalui laporan kehilangan palsu, yang secara substansial menyalahi asas kejujuran dan tujuan hukum. Dengan demikian, akta jual beli yang berlandaskan sertipikat pengganti tersebut dinyatakan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) karena tidak memenuhi standart objektif perjanjian. Hakim menegaskan bahwa batal demi hukum mengandung makna bahwa suatu perjanjian dianggap tidak memiliki kekuatan hukum sejak saat perjanjian tersebut dibuat, tanpa memerlukan putusan konstitutif, meskipun penetapan pengadilan tetap diperlukan guna menjamin kepastian hukum. (Rifa'i et al., 2023)

Dalam *ratio decidendi* nya, majelis hakim menguraikan bahwa tindakan pihak penjual yang menyembunyikan fakta hukum terkait cacat sertipikat dapat digolongkan sebagai perbuatan yang mengandung unsur penipuan (*bedrog*) sebagaimana diatur dalam pasal 1328 KUHPdata. Penipuan tersebut menyebabkan pembeli beritikad baik memberikan persetujuan berdasarkan kekeliruan atau paksaan, yang berarti terdapat cacat kehendak dalam proses jual beli. Selain itu, majelis juga menyinggung adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana pihak penjual memanfaatkan kelemahan sistem administrasi pertanahan untuk mendapatkan keuntungan hukum secara melawan hukum (SipLawFirm, 2025). Berdasarkan dua bentuk cacat tersebut, hakim berpendapat bahwa akta jual beli yang dilandasi sertipikat pengganti hasil itikad tidak baik tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Pertimbangan hakim tidak hanya berfokus pada penilaian terhadap para pihak yang melakukan transaksi, tetapi juga mencakup pertanggungjawaban PPAT dalam pelaksanaan proses penyusunan akta yang memiliki peran krusial. Majelis

menegaskan bahwa PPAT sebagai pejabat umum memikul tanggung jawab hukum yang tidak semata-mata bersifat administratif, melainkan juga substansial terhadap keaslian dan kebenaran materiil dari dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta serta keabsahan dokumen yang dijadikan dasar dalam penyusunan akta autentik. Dalam konteks perkara ini, hakim menilai bahwa PPAT seharusnya melakukan verifikasi substantif terhadap keabsahan sertipikat pengganti, bukan hanya melakukan informasi formal kepada BPN. Kelalaian PPAT dalam melakukan *due diligence* atau pemeriksaan mendalam atas dokumen dasar dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian profesional (*beroepsfout*), yang menimbulkan pertanggungjawaban perdata apabila menimbulkan kerugian bagi pihak beritikad baik (Yolanda, Chandra, & Halim, 2025)

Hakim juga menegaskan bahwa meskipun akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian tertinggi sebagai akta autentik, kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak apabila substansi yang melandasinya mengandung cacat hukum. Dalam kasus ini, akta jual beli yang bersumber dari sertipikat pengganti yang diterbitkan secara melawan hukum tidak dapat dijadikan dasar untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang berperilaku dengan itikad tidak baik. Sebaliknya, perlindungan hukum justru diberikan oleh hakim kepada pembeli yang beritikad baik dan pemilik sah tanah tersebut melalui penerapan asas *restitutio in integrum*, yakni pemulihan keadaan kepada posisi semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Dengan amar putusan yang menyatakan sertipikat pengganti cacat hukum dan akta jual beli yang mendasarinya batal demi hukum, pengadilan sekaligus menegaskan pentingnya asas kepastian hukum dan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Pertimbangan hukum dalam putusan ini juga menunjukkan adanya pendekatan baru dalam praktik pengadilan agraria, di mana pengadilan tidak lagi hanya terikat pada formalitas administratif BPN, tetapi turut melakukan *substantive review* terhadap proses penerbitan sertipikat yang menjadi objek sengketa. Pendekatan ini mencerminkan pergeseran paradigma hukum dari sekedar legalitas formal menuju keabsahan substantif, yaitu menilai apakah suatu hak atas tanah diperoleh dengan cara yang sesuai dengan prinsip keadilan dan kejujuran. Pendekatan tersebut relevan dengan doktrin hukum perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang didasarkan pada sebab yang tidak halal atau di peroleh melalui penipuan merupakan perjanjian yang batal demi hukum (Oktamiarsa & Andraini, 2024)

Lebih lanjut, hakim dalam putusan ini juga menyinggung perlunya peningkatan mekanisme pengawasan terhadap penerbitan sertipikat pengganti oleh BPN. Majelis merekomendasikan agar BPN menerapkan standar verifikasi yang lebih ketat, seperti audit forensik administratif dan sistem *red flag digital* untuk mendeteksi potensi manipulasi laporan kehilangan sertipikat. Langkah ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian (*prudence principle*) yang harus diinternalisasikan dalam etika profesi PPAT. Prinsip ini mengharuskan PPAT tidak hanya bergantung pada data register BPN, tetapi juga melakukan penelusuran riwayat penerbitan sertipikat serta konfirmasi faktual kepada pihak-pihak yang terkait.

Dalam hal ini, penguatan prinsip kehati-hatian juga perlu dituangkan secara eksplisit dalam Kode Etik PPAT sebagaimana ditetapkan melalui Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN NO. 112/KEP-4.1/IV/2017 (Saskia Adha & Silviana, 2024)

Dengan demikian, Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 185/Pdt.G/2022/PN Sgr menegaskan bahwa akta jual beli yang didasarkan pada sertifikat pengganti yang diperoleh secara melawan hukum merupakan tindakan yang tidak memenuhi ketentuan mengenai unsur-unsur yang menjadi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1320 KUHPerduta. Putusan tersebut mencerminkan penerapan asas keadilan substantif, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Lebih jauh, *ratio decidendi* yang di kemukakan majelis memperlihatkan peran pengadilan dalam memperbaiki praktik administrasi pertanahan yang selama ini rawan manipulasi, sekaligus memperkuat tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen sebagai dasar pembuatan akta autentik. Oleh karena itu, putusan ini dapat dijadikan rujukan yuridis dalam menilai batas tanggung jawab hukum PPAT dan BPN dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan sertifikat pengganti di masa mendatang.

Aspek Verifikasi	Verifikasi Formal (Standar Minimum)	Verifikasi Substansi (Prinsip Kehati-hatian)	Konsekuensi Kelalaian PPAT
Pengecekan Sertipikat	Konfirmasi kesesuaian data fisik dan data BPN (Hasil check online/manual)	Meneliti riwayat penerbitan sertipikat (apakah pengganti, kapan terbit). Mengidentifikasi red flags (misal, transaksi ganda)	Sanksi Administratif (Teguran, Pemberhentian)
Cacat Kehendak	Membaca akta di Hadapan para pihak dan saksi	Memastikan penjual adalah pemilik sah (subjek hukum yang cakap) dan tidak ada indikasi penipuan atau penyalahgunaan keadaan	Tanggung Jawab Perdata (Ganti Rugi/ Tuntutan Beroepsfout)

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang didasarkan pada sertifikat pengganti yang diterbitkan dengan itikad tidak baik dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Ketidakabsahan tersebut berakar pada tidak terpenuhinya dua ketentuan mengenai keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Secara subjektif, AJB tersebut dapat dibatalkan karena mengandung unsur penipuan (*bedrog*) serta penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). oleh penjual yang menyembunyikan fakta bahwa sertifikat pengganti diperoleh melalui rekayasa laporan tidak benar, yang menyebabkan kehendak pembeli menjadi cacat. Namun, status hukum yang paling tegas adalah Batal Demi Hukum (*Nietig van rechtswege*), karena tindakan rekayasa tersebut menyebabkan sertifikat pengganti

cacat hukum. Sebagai pejabat umum, PPAT memikul tanggung jawab yang tidak semata-mata bersifat administratif, melainkan juga meliputi tanggung jawab substansial untuk memastikan keaslian dan keabsahan dokumen yang digunakan sebagai dasar penyusunan akta. Kelalaian dalam melakukan verifikasi secara teliti dapat menimbulkan konsekuensi hukum serta berpotensi merugikan pihak yang beritikad baik. Penelitian ini juga menyoroti perlunya pengawasan dan sistem verifikasi yang lebih ketat di BPN agar penerbitan sertipikat pengganti tidak disalahgunakan. Asas kepastian hukum harus dipahami secara substantif, yakni menjamin bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan kejujuran, kehati-hatian dan itikad baik. Secara keseluruhan, hasil kajian ini menekankan pentingnya penerapan prinsip keadilan substantif dalam praktik pertanahan, di mana hukum tidak hanya menilai aspek formalitas, tetapi juga menjamin bahwa setiap hak diperoleh melalui proses yang sah, jujur dan berkeadilan.

DAFTAR RUJUKAN

- Arrodli, A. J., Ramadhan, A., Anggita, Muhammad, D. Z., Pamungkas, D. D., & Anugrah, D. (2024). Konsekuensi Hukum Cacat Kehendak Dalam Pembentukan Perjanjian Sesuai Pasal 1320 KUHPerduta. *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata*, 1(2), 1–12. Retrieved from <https://doi.org/10.25134/jise.v1i2.xx>
- Dezytasari, O. R. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/PDT/2017). *Indonesian Notary*, 3(4), 248.
- Fauziannor, A., Rahman, M. A., Syaugi, A., Ilham, M. I., Islam, U., & Antasari, N. (2025). *Perbandingan kekuatan pembuktian antara akta otentik dan akta di bawah tangan dalam sengketa perdata*. 1963–1975.
- Hadi, H. H., & Safiulloh, S. (2022). Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog). *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 406–433. <https://doi.org/10.46306/rj.v2i2.43>
- Mei, V. N., & Implementasi, D. A. N. (2023). *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*. *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, 1(Mei), 39–48.
- Oemar Moechthar. (2024). *HUKUM KENOTARIATAN: TEKNIK PEMBUATAN AKTA NOTARIS DAN PPAT* (1st ed.). Jakarta: KENCANA.
- Of, V., Deed, T. H. E., Sale, O. F., Binding, P., The, T., Made, C., ... Individuals, O. F. (2025). *Keabsahan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP SERTIPIKAT YANG DIBUAT NOTARIS UNTUK JAMINAN UTANG PIUTANG ORANG PERORANGAN (STUDI PUTUSAN NO . VALIDITY OF THE DEED OF SALE AND PURCHASE BINDING TOWARDS THE*. 4(2564), 1777–1790.
- Oktamiarsa, S. B., & Andraini, F. (2024). *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol.5. No.8 (2024) *Tema/Edisi: Hukum Perdata (Bulan Ketujuh)* <https://jhlrg.rewangrencang.com/>. 5(8), 1–18.
- P.Zuki. (2017). *Penelitian Hukum*. In *Prenadamedia group* (13th ed.). Jakarta: KENCANA.
- Penelitian, S., Kementerian, K., Dan, A., Badan, R., Nasional, P., & Langkat, K.

- (2025). *PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIFIKAT PENGANTI HAK MILIK TANAH TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG HILANG (Studi Penelitian Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat)*. 8(2), 57–79.
- Rifa'i, I. J., Purwoto, A., Ramadhani, M., Muksalmina, Rusydi, M. T., Harahap, N. K., ... Surasa, A. (2023). *Metodologi Penelitian Hukum* (M. . Anik Iftitah, S.H., Ed.). PT SADA KURNIA PUSTAKA.
- Saija, R., Letsoin, F. X. V. R., Akyuwen, R. J., & Radjawane, P. (2020). Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat Marga dalam Kebijakan Penataan Aset Reforma Agraria Di Kabupaten Maluku Tenggara. *Sasi*, 26(1), 99. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i1.246>
- Salam, M. N., Salim HS, S., & Munandar, A. (2023). Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian (Studi Kasus Putusan Nomor 234/Pdt.G/2020/Pn.Mtr). *Indonesia Berdaya*, 4(2), 467–476. <https://doi.org/10.47679/ib.2023430>
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560>
- Saskia Adha, E., & Silviana, A. (2024). Keabsahan Akta PPAT yang Memberikan Penomoran Akta Sebelum Melakukan Pengecekan Sertipikat. *Notarius*, 17(2), 1014–1031.
- Senda, V. N., Sopiani, S., Muzzamil, M. F., & Anugrah, D. (2024). Implikasi Hukum Ketidakterpenuhan Syarat Subjektif Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Keabsahan Perjanjian. *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata*, Vol. 1, No(2), h. 2. Retrieved from <https://journal.fhukum.uniku.ac.id/letterlijk/index>
- SipLawFirm. (2025). Kapan Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum? Retrieved from <https://siplawfirm.id/kapan-perjanjian-dinyatakan-batal-demi-hukum/?lang=id>
- Wardhani, D. K. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Dan Pemilikan Hak Atas Tanah Dengan Terbitnya Seritipikat Ganda. *RECHTSREGEL Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1). <https://doi.org/10.32493/rjih.v1i1.1922>
- Yolanda, B., Chandra, T. Y., & Halim, A. N. (2025). Legal Certainty Regarding Land Sale and Purchase Deeds Made By. *Journal of Law*, 6(1).
- P.Zuki. (2017). Penelitian Hukum. In *Prenadamedia group* (13th ed.). Jakarta: KENCANA.
- Rifa'i, I. J., Purwoto, A., Ramadhani, M., Muksalmina, Rusydi, M. T., Harahap, N. K., ... Surasa, A. (2023). *Metodologi Penelitian Hukum* (M. . Anik Iftitah, S.H., Ed.). PT SADA KURNIA PUSTAKA.
- Oemar Moechthar. (2024). *HUKUM KENOTARIATAN: TEKNIK PEMBUATAN AKTA NOTARIS DAN PPAT* (1st ed.). Jakarta: KENCANA.