

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGALIHAN HAK MILIK MELALUI AKTA JUAL BELI YANG DITERBITKAN OLEH PPATS TERHADAP TANAH YANG BERPERKARA DI PENGADILAN

JURIDICAL ANALYSIS OF THE TRANSFER OF PROPERTY RIGHTS THROUGH THE SELLING AND PURCHASE DEED ISSUED BY PPATS ON LITIGATING LAND

Popy Katarine¹, Dahlan Ali², Iman Jauhari³

¹Universitas Syiah Kuala, Indonesia, E-mail: popychatarine21@gmail.com

²Universitas Syiah Kuala, Indonesia, Email : dahlanali@gmail.com

³Universitas Syiah Kuala, Indonesia, Email : imanjauhari@gmail.com

Received: 2021-12-09, Reviewed: 2022-04-07, Accepdpd: 2022-04-24, Published: 2022-04-24

Abstract

*This study aims to analyze the transfer of property rights through a deed of sale and purchase issued by PPATS on land that is currently litigating in court. Ideally, PPATS refuses to make a deed of sale and purchase because the land is already certified, not in the name of the seller facing PPATS. Empirical facts show that PPATS continues to make the transfer of property rights through a deed of sale and purchase as in the case found in the case decision number 37/Pdt.G/2018/PN.Bna. This study aims to examine and analyze the judgment of the judge who granted the plaintiff's claim related to the transfer of property rights through the sale and purchase deed issued by PPATS and to examine the strength of the authentication of the sale and purchase deed issued by PPATS on land that is currently litigating in court. This study uses a normative juridical research method using an analytical approach, a case approach and a statute approach. The results showed that the basis for the judge's consideration was to grant the plaintiff's claim because the plaintiff had the basis for ownership of the land in the form of a decision by the Supreme Court Number 629 K/Pdt/1998.Jo. Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 384 PK/Pdt/1998. The issuance of a deed of sale and purchase on land that is being litigated in court which contains legal defects, there are two kinds, namely deviations from the formal and material requirements of the procedure for making the PPATS deed and the strength of the authentication of the deed of sale and purchase issued by PPATS on land that is being litigated in court in cases involving the author examines that the objective conditions are not met, the agreement is null and void and the deed of sale and purchase issued by PPATS is set aside to prove in court by *Judex Factie* and is considered to never have existed.*

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, PPATS, Land litigation in court*

Abstrak

Kajian ini bertujuan untuk menganalisis pengalihan hak milik melalui akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS terhadap tanah yang sedang berperkara di Pengadilan. Idealnya PPATS menolak pembuatan akta jual beli karena tanah tersebut sudah bersertifikat bukan atas nama penjual yang menghadap ke PPATS. Kenyataan empiris menunjukkan PPATS tetap membuat pengalihan hak milik melalui akta

jual beli seperti dalam kasus yang ditemukan dalam putusan perkara nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Bna. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hakim yang mengabulkan gugatan penggugat terkait pengalihan hak milik melalui akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS dan mengkaji kekuatan autentikasi terhadap akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS atas tanah yang sedang berperkara di pengadilan. Kajian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan analitis (*analitis approach*), pendekatan kasus (*Case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar pertimbangan hakim mengabulkan gugatan penggugat dikarenakan penggugat memiliki dasar kepemilikan terhadap tanah tersebut berupa putusan yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Nomor 629 K/Pdt/1998 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 384 PK/Pdt/1998. Penerbitan akta jual beli atas tanah yang sedang berperkara di pengadilan yang mengandung cacat hukum ada dua yaitu penyimpangan terhadap syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPATS dan Kekuatan autentikasi akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS atas tanah yang sedang berperkara di pengadilan dalam kasus yang penulis telaah syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum dan akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS dikesampingkan pembuktiannya di pengadilan oleh *Judex Factie* dan dianggap tidak pernah ada.

Kata kunci: Akta Jual Beli; PPATS; Tanah Berperkara di Pengadilan

PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah seperti jual beli dari satu pihak ke pihak lain adalah merupakan suatu hal yang lumrah dan umum terjadi dalam masyarakat. Untuk menjamin perlindungan hukum dan ketertiban atas interaksi jual beli tanah tersebut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No.24/1997) menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”. Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang adalah akta autentik yang memiliki nilai pembuktian yang penuh atas terjadinya suatu peristiwa atau hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.² Akta autentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh serta mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Melalui akta autentik dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Walaupun kadang kala kenyataannya sengketa

¹ Agustina, A., & Tanawijaya, H. (2019). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penandatanganan Akta Jual Beli yang Didasari atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)* (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanagara)., Vol. 1(2), hlm. 2.

² Prawira, I. G. B. Y. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(1). hlm. 66.

tidak dapat dihindari.³Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdota bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari bukti tertulis/surat, bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.⁴

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, “peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan”. Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.⁵

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Oleh kerana perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁶

Akta otentik memberikan kepada para pihak suatu pembuktian yang mutlak mengenai peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu, dalam pembuktian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya harus dianggap benar. Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dikategorikan sebagai akta autentik yang menjadi syarat mutlak dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan tanpa adanya akta PPAT maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut adalah mutlak batal. Oleh karena akta PPAT merupakan salah satu syarat mutlak untuk

³ Dhea Tri Febriana & Ahars Sulaiman, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT”, Jurnal Petita, Vol. 1, No. 1, 2019, hlm. 125.

⁴ Ismail, I. (2011). Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34., hlm. 26.

⁵ Murni, C. S. (2018). Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), hlm. 56.

⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 298.

peralihan dan pendaftaran hak atas tanah menjadikan PPAT memiliki kedudukan dan fungsi penting dalam peralihan dan pendaftaran hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/2016) disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disingkat “PPAT” adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No.37/1998) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No.24/2016) disebutkan bahwa “Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional – “Menteri”) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini, Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara atau disingkat PPATS.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 PP 24 Tahun 2016, PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Oleh karena itu, kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP 37 Tahun 1998 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini termasuk perbuatan hukum jual beli.⁷

Oleh karena PPATS sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah sama dengan tugas pokok PPAT, maka PPATS harus memiliki kecermatan, ketelitian, kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Tidak hanya kecermatan terhadap dokumen yang diperlihatkan para pihak tetapi juga status dan fisik objek tanah yang diperjualbelikan.⁸

⁷ Pramukti, Angger Sigit, and S. H. Erdha Widayanto. 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*. MediaPressindo.

⁸ Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin, K. (2017). Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(3), 419.): hlm. 419.

Misalnya jika dalam peralihan dan pendaftaran hak atas tanah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, namun tetap dijalankan oleh PPAT yang dikemudian hari terjadi sengketa yang harus diselesaikan di pengadilan, maka PPATS harus bertanggung jawab secara hukum. Sebelum pembuatan akta, PPATS wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan data dalam buku tanah pada kantor pertanahan, selain itu PPATS juga harus memeriksa kelengkapan syarat-syarat dalam pembuatan akta sesuai dengan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁹ Apabila pada saat pembuatan akta diketahui bahwa obyek tanah yang akan dialihkan tersebut adalah obyek sengketa, PPAT dapat menolak membuat akta jual beli tersebut, hal itu seperti yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa baik mengenai data fisik maupun data yuridis.¹⁰

Namun pada kenyataannya masih ada PPATS yang membuat akta jual beli tanah dan mendaftarkannya ke kantor pertanahan sampai diterbitkannya sertifikat dari hasil peralihan hak atas tanah tersebut, padahal obyek tanah peralihan hak atas tanah itu dalam keadaan berperkaradi pengadilan dan obyek tanah tersebut sebelumnya sudah bersertifikat bukan atas nama penjual yang menghadap ke PPATS seperti halnya kasus yang ditemukan dalam Putusan Perkara No.37/Pdt.G/2018/PN Bna dalam perkara antara T.Syamsul Bahri dkk selaku Penggugat melawan Cut Nyak Mehran dkk selaku Para Tergugat.

Dalam putusan tersebut terdapat fakta kasus bahwa Para Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas \pm 2.886 M2 (lebih kurang dua ribu delapan ratus delapan puluh enam meter persegi) warisan dari Alm. Teuku Nyak Arief yang terletak di Dusun Silang Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dahulu (d/h) Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 24 Tahun 1983 an. Teuku Syamsul Bahri Sarjana Hukum. Sejak tahun 1987, terhadap tanah tersebut timbul sengketa antara ahli waris Alm.Teuku Nyak Arif (Hj. Cut Arifah Nasri Dkk) melawan Cut Nyak Mehran dkk yang berakhir dengan lahirnya Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 165/PDT/1993/PT-BNA tanggal 8 November 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 629 K/Pdt/1998 tanggal 16 April 1997 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 384 PK/Pdt/1998 tanggal 09 Agustus 2001 menyatakan bahwa tanah terperkaradi adalah sah milik ahli waris Alm. Teuku Nyak Arief.

⁹ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada , hlm. 87.

¹⁰ Satrianingsih, Ni Nyoman Putri, and AA Ngurah Wirasila. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 12-1 : (2019) 7, 7.

Pada tanggal 9 Oktober 2006, Hj. Cut Arifah Nasri Dkk selaku Penggugat, telah mengajukan Permohonan Eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 yang telah berkekuatan hukum tetap yang terdaftar dalam Registrasi Perkara Nomor 07/Pdt.Eks/2006/PN-BNA. Akan tetapi pada saat eksekusi akan dijalankan ternyata objek tanah sengketa telah dijual atau beralih kepada pihak ketiga sehingga eksekusi tidak dapat dijalankan. Ternyata terungkap dalam fakta persidangan Perkara No.37/Pdt.G/2018/PN Bna, pada tahun 1998 Cut Nyak Mehran selaku Tergugat dalam perkara semula menjual tanah terperkara kepada pihak ketiga setelah keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 yang menyatakan tanah terperkara adalah milik ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif tetapi belum berkekuatan hukum tetap karena masih dalam proses berperkara pada tingkat banding dan kasasi. Tergugat ic. Cut Nyak Mehran dalam perkara tersebut, menjual tanah terperkara tersebut dengan mengurus Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Rukoh lalu berdasarkan SKT tersebut menghadap ke PPATS Kecamatan Syiah Kuala untuk menerbitkan Akta Jual Beli tanah tersebut kepada pihak ketiga sehingga PPATS Kecamatan Syiah Kuala pun telah menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah terperkara.

Berdasarkan pemaparan yang disampaikan pada latar belakang diatas, maka terdapat permasalahan hukum yang dikaji dalam tulisan ini yaitu bagaimana pertimbangan hakim yang mengabulkan gugatan penggugat terkait pengalihan hak milik melalui akta jual beli yang diterbitkan oleh PPATS dan Bagaimana Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Hak Milik Melalui Akta Jual Beli Yang Diterbitkan oleh PPATS Terhadap Tanah Yang Berperkara di Pengadilan? Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Hak Milik Melalui Akta Jual Beli Yang Diterbitkan oleh PPATS Terhadap Tanah Yang Berperkara Di Pengadilan. Kajian pengalihan hak milik melalui jual beli telah dikaji oleh Jogi¹¹ Kajian Yogi lebih fokus pada aspek tanggungjawab PPATS terhadap akta jual beli yang dibuatkan terhadap tanah yang sedang berperkara di Pengadilan. Kemudian kajian yang dilakukan oleh Sayukati juga berkaitan dengan tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli ha katas tanah yang menimbulkan sengketa di Pengadilan. Kajian tersebut lebih menekankan pada aspek tanggungjawab PPAT setelah menerbitkan akta jual beli terhadap tanah yang sedang berperkara di Pengadilan.¹² Kedua kajian di atas berbeda dengan penelitian yang peneliti kaji yang lebih menekankan pada aspek autentikasi akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPATS terhadap objek tanah yang sedang berperkara di Pengadilan. Jadi, penelitian ini memiliki nilai kebaruaran daripada kajian sebelumnya yang hanya

¹¹ Jogi Alberttitus, 2018, "*Tanggung Jawab PPATS dalam Pembuatan Akta Jual Beli Terhadap Objek Tanah Yang Bersengketa (studi kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949/K/Pdt/2016, Tesis*, Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

¹² Sayukati, 2009, "*Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Pengadilan (Studi Kasus: Putusan Perkara Perdata No.26/Pdt.G/2007/PN-Btl)*", Tesis, Jakarta: Universitas Gadjah Mada.

focus pada aspek tanggungjawab PPATS, sedangkan kajian ini untuk menilai authentic atau tidaknya akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPATS terhadap tanah yang sedang berperkara di Pengadilan.

Jenis penelitian tulisan ini merupakan yuridis normatif yakni penelitian yang berusaha mengkaji kaidah, asas dan konsep terhadap suatu persoalan hukum. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yang terdiri dari KUHP Perdata dan putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Bna. Kemudian kajian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder yakni bahan hukum yang terdapat di perpustakaan yang memiliki relevansi dengan kajian ini. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan analitis, dan pendekatan kasus. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan cara mendeskripsikan putusan hakim Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Bna serta menganalisisnya dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai bahan yang memiliki relevansi dengan kajian ini serta menilai tepat atau tidaknya putusan tersebut berdasarkan konsep yang terdapat dalam ilmu hukum.

PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Hakim Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Bna

Pertimbangan hakim merupakan dasar yang dijadikan oleh hakim dalam menerima maupun menolak terhadap suatu persoalan hukum yang diajukan oleh para pencari keadilan. Dasar tersebut baik dasar fakta yang terungkap di persidangan maupun dasar yuridis sehingga majelis hakim berkesimpulan pada menerima maupun menolak suatu gugatan yang diajukan kepadanya. Dalam putusan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Bna yang merupakan objek dalam kajian ini majelis hakim berkesimpulan menerima gugatan yang diajukan oleh penggugat. Artinya seluruh dalil-dalil gugatan yang didalilkan oleh penggugat dalam posita gugatan diakui dan dibenarkan oleh hakim berdasarkan fakta persidangan yang diajukan oleh penggugat dan tergugat.

Majelis hakim berkesimpulan bahwa akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPATS tidak sah sehingga pembeli yang merupakan tergugat V dan Tergugat VIII bukanlah principal murni dalam putusan tersebut. Majelis hakim berkesimpulan demikian dengan mempertimbangkan:

“Bahwa pada pokoknya menyatakan bahwa pada prinsipnya perkara a quo dengan perkara terdahulu Nomor 4/Pdt.G/1993/PN-Bna (vide Bukti P-2) pada prinsipnya terdapat kesamaan sedangkan putusan perkara terdahulu Nomor 4/Pdt.G/1993/PN-Bna yang putusannya adalah bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap.¹³ Putusan yang bersifat positif apabila didalam pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek

¹³ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019, hlm. 80.

yang disengketakan, sedangkan dalam bentuk amarnya adalah dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian. Putusan yang bersifat positif atas suatu perkara mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri oppertet (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti. Dengan adanya putusan perkara terdahulu yang bersifat positif, maka dalam pertimbangan hukum putusan tersebut sudah pasti telah mempertimbangkan materi pokok perkara bahwa tanah tersebut adalah milik Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif sehingga adanya sifat litis finiri oppertet disini merupakan salah satu syarat nebis in idem selain syarat subjek atau pihak yang berperkara dan objeknya sama.¹⁴ “

Kemudian pertimbangan hukum selanjutnya yang menjadi pertimbangan bagi majelis hakim adalah sebagai berikut:

Bahwa, perihal Subjek Tergugat/ Para Tergugat dalam perkara terdahulu berjumlah 1 (satu) Tergugat sekarang bertambah menjadi 18 (delapan belas) Tergugat termasuk Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, Majelis Hakim berpendapat penambahan subjek Tergugat tersebut bukan merupakan pihak yang murni (prinsipal murni) dan kedudukannya tidak sama dengan para pihak (Penggugat dan Tergugat I) perkara terdahulu.¹⁵

Bahwa Dari subjek Para Penggugat diketahui jumlah pihak Para Penggugat bertambah menjadi 3 (tiga) orang yang pada prinsipnya adalah sama yakni sebagai ahli waris Pengganti Para Penggugat terdahulu sedangkan Penggugat III adalah selaku anak kandung dari Alm. Teuku Nyak Arif. Maka menurut kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI No.439 K/Sip/1960 tanggal 8 Januari 1969 menyebutkan bahwa tidak perlu semua ahli waris bertindak sebagai Penggugat, dan gugatan tersebut diperkenankan diajukan oleh sebahagian saja dari seluruh ahli waris yang ada dan putusan Mahkamah Agung RI No.516 K/Sip/1973 tanggal 25 Nopember 1975 yang menyebutkan “gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat. Adanya perbedaan jumlah Penggugat dari perkara terdahulu menurut Majelis Hakim bukan merupakan persoalan, sebab salah satu Penggugat dalam perkara ini masih merupakan ahli waris Penggugat terdahulu dan Tergugat III merupakan saudara kandung dari Penggugat terdahulu.

Berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas, majelis hakim berkesimpulan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh penggugat serta menetapkan penggugat sebagai pemilik terhadap objek tanah yang telah dijual kepada pihak ketiga menjadi milik penggugat.

¹⁴ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019, hal. 80.

¹⁵ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019, hl. 82.

Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Hak Milik Melalui Akta Jual Beli Yang Diterbitkan Oleh PPATS Terhadap Tanah Yang Berperkar Di Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Bna)

Akta Jual Beli (AJB) tanah yang diterbitkan oleh PPAT atau PPATS dikategorikan sebagai akta autentik karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberikan kewenangannya oleh undang-undang dan sesuai dengan kerangka format yang ditentukan oleh undang-undang. Akta Jual Beli adalah akta *party* atau akta pihak yang biasa juga disebut akta konstitutif yang membuat ada atau tidak ada suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang keabsahaannya merujuk sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata serta memenuhi syarat sahnyanya suatu akta autentik, yang secaramateriil mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).¹⁶ Akta konstitutif substansinya berisi membuat hubungan hukum baru atau meniadakan hubungan hukum yang melahirkan hubungan hukum apapun dengan dibuatnya akta dihadapan pejabat umum yang daya ikatnya tergantung keinginan para pihak yang menyepakati dan akan melaksanakan substansi akta tersebut.¹⁷

Apabila Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT atau PPATS telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta tersebut harus dianggap sebagai akta autentik sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 7 UUJN yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT adalah merupakan akta autentik.¹⁸ Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, bahwa akta jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna.¹⁹

Kesempurnaan akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT atau PPATS sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus memenuhi syarat sebagai akta autentik dan dinilai berdasarkan Asas Prasangka Sah apa adanya (*Vermoeden van Rechtmatigheidi*) atau asas *Presumptio lusteaa Causa* dimana suatu keputusan pejabat umum atau pejabat tata usaha negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya.²⁰ Dari asas tersebut pada dasarnya akta autentik tidak perlu lagi dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.²¹ Akan tetapi apabila dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta tersebut terdapat cacat secara formil atau materiil akan dapat menyebabkan kebatalan akta tersebut atau akta tersebut dianggap batal demi hukum.

¹⁶ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal.122.

¹⁷ *Ibid*, Habib Adjie, hal.143.

¹⁸ Lihat Pasal 1 angka 7 UUJN bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

¹⁹ M. Ali Budiarto, *Op. Cit*, hlm. 157.

²⁰ Paulus Efendi Lotulung, 1993, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri ke-1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.118.

²¹ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm.121.

Autentikasi akta jual beli yang diterbitkan PPAT atau PPATS bergantung pada terpenuhinya atau tidaknya syarat akta autentik dari tiga aspek yakni aspek lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formil (*formale bewijskracht*) dan materiilnya (*materiel bewijskracht*). Apabila secara lahiriah terbitnya akta tersebut bertentangan dengan kewenangan PPAT/PPATS dan tidak ditempat dimana akta itu dibuat, maka autentikasi akta tersebut hanya dipandang sebagai akta dibawah tangan dan bukan sebagai akta autentik meskipun bagi para pihak akta tersebut bisa saja tetap mengikat para pihak sepanjang diakui dan masih dijalankan oleh para pihak. Namun apabila salah satu pihak dalam akta tersebut menyangkal atau mengingkari akta itu, maka nilai kekuatannya sebagai alat bukti tulisan menjadi terdegradasi hanya sebatas bukti permulaan, dan harus diperkuat dengan adanya bukti lain dihadapan pengadilan apabila pihak berkepentingan akan mempertahankan akta tersebut. Namun resikonya terhadap pejabat PPAT/PPATS yang bersangkutan, para pihak dapat menuntut kerugian kepada pejabat yang bersangkutan apabila kekeliruan penerbitan akta tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.

Dari aspek formil diharuskan bagi pejabat PPAT atau PPATS untuk kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap menyatakan maksud yang diuraikan dalam akta. Apabila ada kekeliruan mengenai syarat formil akta tersebut, menimbulkan akta tersebut dapat dibatalkan oleh para pihak atau pihak yang berkepentingan melalui proses dipengadilan. Kesalahan sedemikian tentu menjadi tanggung jawab pejabat yang bersangkutan dan apabila para pihak merasa dirugikan atas kekeliruan akta tersebut dapat menuntut ganti kerugian tersebut pejabat PPAT atau PPATS yang bersangkutan.

Sedangkan dari aspek materiil menjadi parameter apabila terjadi kekeliruan dapat menyebabkan akta tersebut batal demi hukum. Aspek materiil ini terkait dengan subjek yang termuat dalam Awal akta, objek yang termuat dalam isi atau Badan akta dan terkait Akhir akta. Oleh karenanya pejabat PPAT/PPATS harus memastikan para pihak menghadap sesuai identitas yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan harus memastikan kepemilikan objek tanah yang akan diperjualbelikan sesuai dengan bukti kepemilikan atau sertipikat yang harus diperlihatkan oleh para pihak menghadap.²² Jika objek yang diperjualbelikan terdapat kekeliruan akan menyebabkan akta tersebut batal demi hukum atau akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Maka, untuk menilai akta tersebut harus dihadapan persidangan pengadilan, sebab menurut Pasal 174 R.Bg Hakim atau Pengadilanlah yang berwenang mempertimbangkan benar tidaknya keterangan saksi dan bukti, maka secara *ex officio* hakim dapat menerima atau mempercayai keterangan saksi dan bukti dipersidangan. Hal ini ditegaskan lagi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/Sip/1955 tanggal 10 April 1957 “bahwa penglihatan hakim dalam persidangan atas alat bukti-bukti tersebut adalah merupakan pengetahuan hakim sendiri yang merupakan usaha pembuktian”.

²² Wantjik Saleh, K, Hukum Acara Perdata RBG/HIR, Cetakan Keempat, Jakarta, Pasal 174 R.Bg / 146 H.I.R.

Berkaitan dengan autentikasi Akta Jual Beli tanah yang diterbitkan pejabat PPAT atau PPATS tersebut diatas yang pada intinya autentikasi akta dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, akta dapat dibatalkan oleh para pihak melalui pengadilan dan menjadi batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat subjektif dan objektif dari akta tersebut terdapat kekeliruan yang pembuktiannya melalui persidangan di pengadilan.²³

Fakta-fakta hukum yang ditemukan bahwa dalam Gugatan Para Penggugat Ny. Hj. Adrian Azhari dkk yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam register perkara Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 4 Juni 2018 menguraikan tentang duduk perkara tanah yang dijual oleh Tergugat I Cut Nyak Mehran melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh pada saat tanah tersebut sedang bersengketa di pengadilan.²⁴ Para Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah sengketa seluas ± 2.886 M2 (lebih kurang dua ribu delapan ratus delapan puluh enam meter persegi) adalah milik Para Penggugat warisan dari Alm. TEUKU NYAK ARIF yang terletak di Dusun Silang Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dahulu (d/h) Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 24/Rukoh tahun 1983 an. Teuku Syamsul Bahri Sarjana Hukum. Akan tetapi pada tahun 1995 tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada pihak ketiga pada saat perperkara di Pengadilan Negeri Banda Aceh melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh.

Bahwa dari perkara tersebut terdapat fakta hukum bukti-bukti yang diajukan Penggugat bahwa sejak tahun 1987, tanah sengketa tersebut sudah pernah timbul perkara antara ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif dengan Cut Nyak Mehran ic. Tergugat I yang berakhir dengan lahirnya Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 165/PDT/1993/PT-BNA tanggal 8 November 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 629 K/Pdt/1998 tanggal 16 April 1997 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 384 PK/Pdt/1998 tanggal 09 Agustus 2001.

Terhadap perkara tersebut, Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dengan Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 yang amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

²³ Warman, Muhammad Irvan1 Kurnia, and Sri Arnetti. 2019, "Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran.", hlm. 54.

²⁴ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019, Tentang Duduk Perkara, hlm. 1-18.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Adriani Azhari, Teuku H.Syamsul Bahri, S.H. dan Cut Arifah Nasri adalah ahli waris Alm.Teuku Nyak Arief.
3. Menyatakan, bahwa putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 23 Maret 1988 No.37/Pdt/G/1987/PN-BNA Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 22 September 1988 No.163/Perd/1988/PT-BNA Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Maret 1991 No.1035 K/Pdt/1989, tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum terhadap Penggugat-Penggugat;
4. Menyatakan tanah perkara seluas 2.886 m² serta apa yang ada di atasnya adalah milik ahli waris almarhum Teuku Nyak Arief yaitu Penggugat-Penggugat dan Teuku H.Syamsul Bahri, S.H.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat (CUT NYAK MEHRAN) adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah perkara dan menyerahkan kepada Penggugat-penggugat dengan tanpa syarat dan beban apapun juga;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp 61.500 (enam puluh satu ribu lima ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat-penggugat selebihnya atau yang lain dari pada itu.²⁵

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tersebut, Tergugat I mengajukan banding pada tanggal 15 Juni 1993 dan ditingkat banding, Pengadilan Tinggi Banda Aceh menjatuhkan putusan dengan Nomor 165/PDT/1993/PT-ACEH tanggal 8 Nopember 1993 yang amarnya adalah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 tersebut.²⁶ Kemudian pada tanggal 23 April 1994, Tergugat I mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI sebagaimana register perkara No. 629 K/Pdt/1995/MARI. Sebelum perkara tersebut diputus pada tingkat kasasi atau tanah tersebut masih berperkara di Pengadilan, Cut Nyak Mehran ic. Tergugat I menjual tanah tersebut secara berkapling salah satunya dijual kepada Tergugat VIII sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 594.4/08/VII/SK/1995 tanggal 11 Juli 1995 dan kepada Tergugat V sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 594.4/13/X/SK/1995 tanggal 11 Oktober 1995 masing-masing Akta Jual Beli tersebut diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh ic. Tergugat VII.²⁷

Akan tetapi kemudian pada tanggal 16 April 1997 turun Putusan Mahkamah Agung Nomor 629 K/Pdt/1995/MARI tanggal 16 April 1997 yang amarnya menolak

²⁵ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-Bna tanggal 3 Juni 1993, amar putusan mengadili, hlm. 29.

²⁶ Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 165/PDT/1993/PN-Bna tanggal 8 November 1993, tentang amar putusan mengadili, hlm. 4.

²⁷ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019, hlm. 52.

permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Cut Nyak Mehran, maka Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 yang menyatakan tanah terperkara adalah milik Para Penggugat adalah telah berkekuatan hukum tetap, namun tanah sudah terlanjur dijual oleh Tergugat I Cut Nyak Mehran kepada pihak ketiga salah satunya kepada Tergugat V dan Tergugat VIII yang diketahui pada saat putusan tersebut akan dijalankan ternyata objek tanah terperkara sudah dikuasai oleh pihak ketiga yang didasarkan adanya peralihan hak atas tanah dari Cut Nyak Mehran sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) tanah yang diterbitkan oleh PPATS Camat Kecamatan Syiah Kuala ic. Tergugat VII.

Tergugat I menjual tanah tersebut tahun 1995 yakni masih sedang berperkara pada tingkat kasasi atau setelah keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 yang menyatakan tanah terperkara adalah milik ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif dan sebelum keluarnya putusan kasasi. Tergugat I menjual tanah tersebut menggunakan alas hak berupa Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa ic. Tergugat XVI sebagai dasar diterbitkan Akta Jual Beli oleh PPATS ic. Tergugat XVII sedangkan tanah terperkara tersebut telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 24 Tahun 1983 an. Teuku Syamsul Bahri Sarjana Hukum ic. Penggugat III yang menyebabkan eksekusi putusan Pengadilan tersebut tidak dapat dijalankan (*non eksecutable*).²⁸

Dari kasus posisi tersebut diatas, berdasarkan putusan pengadilan tersebut telah ditemukan fakta hukum bahwa benar Tergugat I telah menjual tanah terperkara kepada Tergugat VIII pada tahun 1995 disaat tanah tersebut masih berperkara di pengadilan dengan Akta Jual Beli Nomor 594.4/08/VII/SK/1995 tanggal 11 Juli 1995 dan kepada Tergugat V sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 594.4/13/X/SK/1995 tanggal 11 Oktober 1995 masing-masing Akta Jual Beli tersebut diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh ic. Tergugat XVII.

Untuk melihat autentikasi Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh PPATS Camat Kecamatan Syiah Kuala tersebut harus dilihat dari 3 (tiga) aspek yakni aspek lahiriah, aspek formil dan materiil suatu akta autentik dan apakah telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata yang menjadi paramater autentikasi akta pihak (akta konstitutif).

Dari fakta-fakta dipersidangan berdasarkan bukti-bukti yang ditemukan dari putusan tersebut, dari aspek lahiriah dan aspek formil akta autentik tidak ada pertentangan atau tidak ada fakta yang memperlihatkan adanya kekeliruan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPATS ci. Tergugat XVIII tersebut. Sebab, akta tersebut benar diterbitkan oleh pejabat umum yang sah dan ditunjuk sebagai PPATS sesuai ketentuan perundang-

²⁸ Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019, hlm. 7.

undangan yang berlaku serta pejabat PPATS yang berwenang diwilayah Kecamatan Syiah Kuala dimana objek tanah dan akta tersebut dibuat. Demikian pula dari bukti Akta Jual Beli Nomor Akta Jual Beli Nomor 594.4/08/VII/SK/1995 tanggal 11 Juli 1995 dan kepada Tergugat V sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 594.4/13/X/SK/1995 tanggal 11 Oktober 1995 yang diterbitkan oleh Tergugat XVIII telah mencantumkan secara jelas dan pasti mengenai waktu, tanggal, bulan, tahun dan pukul dibuatnya akta dan mengadapnya para pihak kepada PPATS yang bersangkutan terkait dengan jual beli tanah sengketa tersebut, maka secara lahiriah dan aspek formil Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat XVIII tidak ditemukan adalah kebatalan atau pembatalannya dan harus dianggap sebagai akta autentik yang mengikat para pihak yang membuat perikatan atau perjanjian tersebut.

Sedangkan secara materiil terdapat 3 (tiga) hal penting yang menjadi parameter penilaian yakni kepastian subjektif atau para pihak atau para penghadap, kepastian objektif dan terpenuhinya unsur perikatan atau perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian atau perikatan, mengenai sesuatu hal tertentu, dengan sebab yang halal atau dengan itikad baik. Untuk mengukur suatu sebab yang halal dan itikad baik para pihak dalam hal ini harus pula dilihat dari aspek syarat sahnya jual beli yang dijalankan oleh para pihak yakni dilakukan oleh orang yang sehat akal dan cakap melakukan transaksi jual beli, objek yang diperjualbelikan adalah tanah sesuatu benda yang bermanfaat dan dapat diperjualbelikan, tanah tersebut adalah sah milik Para Tergugat selaku penjual.

Secara subjektif orang yang menghadap kepada pejabat PPATS Syiah Kuala tersebut adalah Tergugat I selaku penjual dan Tergugat V dan Tergugat VIII selaku pembeli telah sesuai dengan identitas para pihak yang menghadap kepada PPATS tersebut yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk masing-masing penghadap. Maka, secara subjektif syarat autentikasi akta dalam hal ini terpenuhi dan tidak dipertentangkan. Sekiranya pun ada pertentangan, misalnya orang yang menghadap kepada pejabat PPATS tersebut ternyata bukan yang tertera dalam KTP yang diterima oleh PPATS, namun selama fakta persidangan tidak ditemukan adanya fakta bahwa ada kekeliruan mengenai orang yang menghadap PPATS tersebut dengan KTP para penghadap. Dengan demikian secara subjektif akta autentik dalam hal ini terpenuhi dan tidak ada dipertentangkan. Namun yang menjadi pokok pertentangan dalam perkara tersebut adalah terkait aspek objektif suatu akta autentik dimana menurut Para Penggugat objek tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah bukan milik Tergugat I melainkan milik Para Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 24/Rukoh tahun 1983 an. Teuku Syamsul Bahri Sarjana Hukum dan jual beli tersebut dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V dan Tergugat VIII disaat tanah tersebut masih sedang berperkara di Pengadilan dimana pada tingkat pertama telah terbit putusan Pengadilan Negeri Banda

Aceh Nomor Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 tersebut,²⁹ yang menyatakan tanah terperkara adalah sah milik Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif yang kemudian dikuatkan oleh Putusan tingkat banding Nomor 165/PDT/1993/PT-ACEH tanggal 8 Nopember 1993 yang amarnya adalah menguatkan putusan Kemudian pada tanggal 23 April 1994. Setelah keluarnya putusan tingkat banding tersebut dan masih proses perkara ditingkat Kasasi Tergugat I menjual tanah tersebut tahun 1995 sebelum keluarnya putusan Kasasi Nomor 629 K/Pdt/1995/MARI yang ternyata menguatkan putusan tingkat pertama dan tingkat banding perkara tersebut sehingga putusan perkara yang menyatakan tanah terperkara sah milik Para Penggugat ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan bukti-bukti Tergugat I, ianya menjual tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa Rukoh yang bernama Fatohullah, S.H. dengan Nomor: 15/RK/VII/1995. Secara juridis formil Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang menerangkan tanah tersebut milik Tergugat I sebagai alas hak untuk melakukan jual beli tanah tersebut ternyata bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah. Sedangkan Para Penggugat ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif telah memiliki Sertipikat Hak Milik(SHM) Nomor 24/Rukoh tahun 1983 an. Teuku Syamsul Bahri Sarjana Hukum sehingga kepastian mengenai alas hak Tergugat I atas objek tanah terperkara untuk menjualkan atau melakukan perikatan jual beli atas tanah tersebut menjadi bertentangan dengan Sertipikat Hak Milik yang sah yang dimiliki oleh Para Penggugat, sehingga alas hak Tergugat I untuk menjualkan tanah tersebut tersebut menjadi tidak pasti. Apalagi pada kenyataannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-BNA tanggal 3 Juni 1993 yang perkaranya masih berjalan pada tingkat pemeriksaan kasasi telah memutuskan tanah terperkara tersebut adalah sah milik Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif, maka dari aspek objektif atas tanah yang diperjualbelikan menjadi tidak pasti karena Surat Keterangan Kepala Desa bukan merupakan bukti kepemilikan hak yang sah atas tanah melainkan hanya sebatas bukti permulaan untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak yang sah berupa sertipikat hak atas tanah sedangkan Para Penggugat telah memiliki bukti sertipikat hak milik yang sah. Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta tersebut Tergugat I selaku penjual tanah bukan merupakan pemilik tanah yang pasti sedangkan untuk memenuhi syarat materiil suatu akta autentik pejabat PPAT/PPATS harus dianggap berwenang memberi kepastian atas orang (-orang) subjek pemilik objek tanah tersebut berdasarkan bukti-bukti kepemilikan tanah yang sah.

Oleh karena tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak memberi kepastian tentang tanah milik Tergugat I selaku penjual, dan lagi pula proses jual beli tersebut dilakukan

²⁹ Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 165/PDT/1993/PN-Bna tanggal 8 November 1993, tentang amar putusan pengadilan, hlm. 4.

saat tanah tersebut masih sedang berperkara di Pengadilan, maka itikad baik para pihak dalam hal perikatan jual beli tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata menjadi tidak terpenuhi secara sempurna dan syarat sah jual beli tanah tersebut menjadi cacat dan tidak terpenuhi karena objek tanah yang diperjualbelikan ternyata bukan milik Tergugat I melainkan milik Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Teuku Nyak Arif berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 24/Rukoh tahun 1983 an. Teuku Syamsul Bahri Sarjana Hukum, maka terbukti objek tanah tersebut bukan milik Tergugat I sehingga syarat objektif suatu perjanjian dan syarat sahnya jual beli menjadi tidak terpenuhi dan aspek materiil dari suatu akta autentik menjadi tidak terpenuhi.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) oleh para pihak melalui pengadilan negeri sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan seperti orang tua, wali atau pengampu disebut pembatalan yang relatif atau tidak mutlak.³⁰ Pembatalan relatif ini dibagi 2 (dua) yaitu: a) pembatalan atas kekuatan sendiri, maka atas permintaan orang tertentu dengan mengajukan gugatan atau perlawanan melalui pengadilan agar hakim menyatakan akta batal (*nietig verklaard*) dari suatu perjanjian dan b) pembatalan oleh hakim, dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1449 KUH Perdata.³¹ Sedangkan syarat objektif berkaitan dengan objek yang diperjanjikan tidak boleh ada kekeliruan atau kepalsuan, tidak bertentangan dengan hukum dan atau kesusilaan. Syarat objektif ini sifatnya mutlak artinya jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak dan perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.³² Dengan demikian Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPATS ic. Tergugat XVIII atas tanah yang sedang berperkara di Pengadilan tersebut menjadi batal demi hukum, dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat bagi siapa pun.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas dapat disimpulkan bahwa dasar pertimbangan hakim mengabulkan gugatan penggugat dikarenakan penggugat memiliki dasar kepemilikan terhadap tanah tersebut berupa putusan yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Nomor 629 K/Pdt/1998 Jo. Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 384 PK/Pdt/1998. Peralihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Tergugat V dan Tergugat VIII dianggap tidak pernah ada dan peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat V dan VIII atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPATS ic. Tergugat XVIII tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat bagi siapa pun.

³⁰ Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm.123.

³¹ Wirjono Prodjodikor, 1989, *Azas-azas Hukum Perjanjian, Bale Bandung "Sumur Bandung"*, Bandung, hlm.121.

³² Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm.123.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- M.Ali Budiarto, (2005), *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad, Swa Justitia*, Jakarta.
- Paulus Efendi Lotulung, (1993), *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri ke-1: Perbanding Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Pramukti, Angger Sigit, and S. H. Erdha Widayanto. (2015). *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*. MediaPressindo.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Wantjik Saleh, K, *Hukum Acara Perdata RBG/HIR*, Cetakan Keempat, Jakarta, Pasal 174 R.Bg / 146 H.I.R.
- Warman, Muhammad Irvan1 Kurnia, and Sri Arnetti. (2019), *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran.*: Prenada Media, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, (1986), *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, PT Erseko, Bandung,.

Jurnal dan karya ilmiah lain

- Agustina, A., & Tanawijaya, H. (2019). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penandatanganan Akta Jual Beli yang Didasari atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016) (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanagara).*, Vol. 1(2),
- Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, (2019), *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi Kantor Notaris & PPAT Anita Mahdalena, SH)*, Jurnal PETITA, Vol. 1 No. 1,.
- Ismail, I. (2011). *Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34.
- Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin, K. (2017). *Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)*. *Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(3), 419.
- Murni, C. S. (2018). *Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat*. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2).
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(1)
- Satrianingsih, Ni Nyoman Putri, and AA Ngurah Wirasila. (2019), "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan." *Kertha Semaya*:

Journal Ilmu Hukum Vol. 7. No. 6.

Tesis

Jogi Alberttitus, “Tanggung Jawab PPATS dalam Pembuatan Akta Jual Beli Terhadap Objek Tanah Yang Bersengketa (studi kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949/K/Pdt/2016, Tesis, Jakarta: Universitas Pelita Harapan, 2018.

Sayukati, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Menimbulkan Sengketa di Pengadilan (Studi Kasus: Putusan Perkara Perdata No.26/Pdt.G/2007/PN-Btl), Tesis, Jakarta: Universitas Gadjah Mada, 2009.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 04/Pdt.G/1993/PN-Bna tanggal 3 Juni 1993

Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 165/PDT/1993/PN-Bna tanggal 8 November 1993

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 37/Pdt.G/2018/PN-Bna tanggal 22 Agustus 2019