
**ANALISIS HUKUM KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH YANG TERBIT TANPA AKTA PEJABAT
YANG BERWENANG (STUDI KASUS PUTUSAN HAKIM
PENGADILAN NEGERI RABA BIMA NOMOR : 13/
PDT.G/2020/PN.RBI)**

*LEGAL ANALYSIS OF VALIDITY OVER LAND RIGHTS
CERTIFICATE ISSUED WITHOUT AN AUTHORITY LAND
DEED OFFICIAL (A STUDY CASE OF VERDICT OF RABA BIMA
DISTRICT COURT NUMBER 13/PDT.G/2020/PN.RBI)*

AZIZAH DYAN LESTARI

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: azizahdyan@gmail.com

SHINTA ANDRIYANI

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah ingin mengetahui dan memahami keabsahan sertifikat hak atas tanah yang terbit tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT); dan ingin mengetahui dan memahami pertimbangan hakim atas sertifikat hak atas tanah tanpa akta PPAT dalam putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 13/PDT.G/2020/PN.RBI, benar atau salah menurut hukum, dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan kasus. Jenis dan Sumber Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Bahan Hukum Tersier. Teknik memperoleh bahan hukum yaitu melakukan studi kepustakaan dengan menelaah berbagai bahan hukum yang relevan dengan topik yang diteliti. Selanjutnya bahan hukum dikumpulkan dengan sistim kartu catatan (*card sistem*), baik dengan kartu ikhtisari; Kartu kutipan; serta kartu ulasan. Data yang terkumpul disusun secara deskriptif kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data- data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan suatu kebenaran yaitu dengan menguraikan data yang sudah terkumpul sehingga dengan demikian dapat dilakukan pemecahan masalah. Ditemukan hasil: Sertifikat yang lahir dari alat bukti hak atas tanah tanpa Akta PPAT, sah menurut hukum. Dan Pendapat hakim dalam perkara nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Rbi cacat hukum dan atau tidak mempunyai dasar dan nilai pembuktian yang sah serta tidak mengikat menurut hukum, tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak hanya dibuktikan dengan adanya akte Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, tetapi dapat juga menggunakan bukti lainnya yang oleh Kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah.

Kata Kunci: *keabsahan Sertifikat; PPAT; Putusan Hakim*

ABSTRACT

The purpose of this research was, first, to determine and understand the validity of land rights certificates issued without a certificate of land deed official (Pejabat Pembuat Akta Tanah or PPAT); second, to learn and understand the judge's considerations on land rights certificates without a land deed official in verdict of the Raba Bima District Court

Number 13/PDT.G/2020/PN.RBI, how the law decides right or wrong, with a statutory approach, conceptual approach, and case approach. Data was collected by using sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The technique of obtaining legal materials was conducting a literature study by examining various legal materials related to the subject matter. Furthermore, legal material was conducted using a card system, either with a summary card; quote card; and review cards. The data was compiled in a qualitative descriptive matter, problem solving procedures studied by describing the data obtained both primary and secondary data. Based on this research, according to law, Certificates issued as an evidence of land rights without an authority of PPAT, are legal. And the judge's opinion in case number 13/Pdt.G/2020/PN.Rbi was invalid, illegitimate and not legally binding, it also cannot be justified by the law because the issuance of land rights certificates is not only proven by the existence of the notarial deed of sale which issued before PPAT, but can also use other evidence which is the Head of National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional or BPN). It has the level of validity that is considered sufficient to register the transfer of land rights.

Key Words: *Validity of Certificate; PPAT; Verdict*

I. PENDAHULUAN

Permasalahan tanah, semakin banyak dan semakin kompleks, hal ini disebabkan keadaan tanah yang semakin terbatas khususnya di daerah perkotaan dan daerah-daerah lain yang mempunyai potensil untuk masuknya penanaman modal ke daerah tersebut. Persoalan lainnya yang berkaitan dengan tanah adalah jumlah penduduk yang semakin bertambah, harga tanah yang terus meningkat dengan cepat dan kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya. Berkaitan dengan hak dan kepentingan tersebut maka banyak menimbulkan berbagai kasus pertanahan di dalam masyarakat yang makin hari makin meningkat terus.¹

Seiring dengan berjalannya waktu, penambahan penduduk yang mengikuti deret ukur menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan penguasaan bidang tanah untuk pemukiman, pertanian, dan bahkan akhir-akhir ini Nusa Tenggara Barat terutama di Pulau Sumbawa, petani banyak yang menanam jagung. Keuntungan yang menggiurkan dari usaha menanam jagung, menyebabkan awal terjadinya perebutan bidang tanah. Mereka yang pernah membuka tanah untuk ladang yang telah ditinggalkan merasa punya hak atas tanah tersebut, faktanya ternyata sudah dikuasai pihak lain. Ini merupakan salah satu dari awal terjadinya tumpang tindih pemilikan.

Pada hakekatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) antara perorangan dengan orang yang satu peroranganlainnyaatau dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum lainnya. Sehubungan dengan masalah pertanahan tersebut, untuk menjamin kepastian hukum yang diamanatkan oleh UUPA, maka terhadap kasus pertanahan diberikan solusi untuk menyelesaikan perkara tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui badan peradilan.²

¹Komisi Yudisial Republik Indonesia, *Disparitas Putusan Hakim: Identifikasi dan Implikasi*, Sekretariat Jenderal Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 589

²Komisi Yudisial Republik Indonesia, loc. Cit.

Hampir semua pengadilan yang ada di Nusa Tenggara Barat selalu menangani perkara Tanah. Khusus di Pengadilan Negeri Raba-Bima tidak pernah sepi dari perkara Tanah. Bila dilihat dari data 5 (lima) tahun terakhir sejak tahun 2017-2021, jumlah Perkara Tanah adalah : Tahun 2017 sejumlah 6 (enam) perkara; Tahun 2018, 14 (empat belas) perkara; Tahun 2019, 20 (dua puluh) perkara; Tahun 2020, 21 (dua puluh satu) perkara dan Tahun 2021 sejumlah 15 (lima belas) perkara.³

Banyaknya perkara yang berkaitan dengan tanah yang diajukan ke pengadilan negeri dan diputus oleh pengadilan negeri maupun yang diajukan banding ke pengadilan tinggi menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian ini. Salah satunya adalah putusan hakim Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 13/PDT.G/2020/PN.RBI.

Permasalahan yang menarik dapat diketengahkan berupa: “Apakah sertifikat hak atas tanah yang terbit tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sah menurut hukum? Dan apakah pertimbangan hakim atas sertifikat hak atas tanah tanpa akta PPAT dalam putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 13/PDT.G/2020/PN.RBI, dapat dibenarkan menurut hukum?” dengan ingin mengetahui dan memahami keabsahan sertifikat yang terbit tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT); serta ingin mengetahui dan memahami pertimbangan hakim atas sertifikat hak atas tanah tanpa akta PPAT dalam putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 13/PDT.G/2020/PN.RBI, benar atau salah menurut hukum.

Dengan metode penelitian hukum normatif, pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*),⁴ dan pendekatan Kasus,⁵ penelitian ini dilaksanakan. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan Hukum Tersier, diperoleh melalui studi kepustakaan. Selanjutnya bahan hukum dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card sistem*), baik dengan kartu ikhtisari (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis); Kartu kutipan (digunakan untuk memuat catatan pokok permasalahan); serta kartu ulasan (berisi analisis dan catatan khusus penulis). Data-data yang terkumpul disusun secara deskriptif kualitatif yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data- data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder.

II. PEMBAHASAN

A. Keabsahan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Terbit tanpa Akta PPAT

Konsepsi tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria pada pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

³Sumber : Pengadilan Negeri Raba-Bima, data di olah kembali 2022

⁴Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke-9, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hlm. 164

⁵I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif: Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan ke-1, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 12

Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Hak atas rumah susun dan Pendaftaran Tanah, pasal 1 butir 1 dijelaskan:

Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Jual beli diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Menurut R. Subekti⁷ pengertian jual beli adalah sebagai berikut:

Jual beli (menurut B.W) adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Soerjono Soekanto⁸ menguraikan, menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Sementara menurut Boedi Harsono sebagaimana dikutip oleh Wahyu Wardhana,⁹ menguraikan:

pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara,

⁶Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, *Petunjuk teknis Direktorat Survei dan Potensi Daerah*, DPN RI, Jakarta, 2007, hlm. 6

⁷R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Keenam, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 1

⁸Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan ketiga, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.210-211

⁹Wahyu Wardhana, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali*, (Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro), Semarang, 2006, Hlm. 16.

Jadi hukum tanah nasional konsepnya di dasarkan pada hukum adat. Oleh karena itu jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat Kabupaten Bima, masih banyak didasarkan menurut hukum adat atau secara di bawah tangan. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Muhammad Saleh sebagai berikut: “Di dalam masyarakat khususnya di Kecamatan Madapangga Kabupaten Bima, sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli tanah dikenal dengan sistem konkrit atau kontan dan terang yaitu perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli. Demikian pula, bila telah terjadi persesuaian kehendak harus dikonkritkan dengan penyerahan panjar supaya mengikat secara hukum. Transaksi jual beli tanah tersebut dapat dibuat diatas kertas segel atau tanpa kertas segel dan harus dibubuhi materai secukupnya yang dibuat oleh para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan dan sekaligus sebagai penyerahan menurut hukum, atau kebiasaan.”¹⁰

Kemudian menurut Abdul Hamid Tayeb,¹¹ “praktek jual beli tanah di langgudu Kabupaten Bima dilaksanakan dihadapan Kepala Desa, dihadiri oleh Kedua pihak (penjual dan pembeli) ditambah dengan saksi dua orang, kalau tidak bawa saksi, biasanya perangkat desa sebagai saksi. Kepala Desa menyiapkan semacam surat jual beli yang ditanda tangani oleh kedua pihak termasuk para saksi. Prosesnya Pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual selanjutnya penjual menyerahkan tanah yang dijualnya. Sejak saat itu hak atas tanah sudah pindah atau beralih ke pembeli.

Menurut pendapat Boedi Harsono bahwa dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka misalnya lembaga jual beli tanah menurut hukum agraria mengalami model modernisasi dan penyesuaian adalah tanpa mengubah hakekat dalam hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan riil dan terang.¹²

Jual beli tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah.¹³

¹⁰Hasil wawancara dengan Muhammad Saleh, Camat Madapangga Kabupaten Bima, 20 Desember 2021 dirumah kediamannya Lewirato Kelurahan Penatoi Kota Bima

¹¹Hasil Wawancara dengan Abdul Hamid, tokoh masyarakat(pensiunan Kepala SMA Negeri Langgudu) Desa Karumbu Kecamatan Langgudu Kabupaten Bima, 20 Desember 2021 (via Telepon).

¹²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007. Hlm. 56

¹³ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 1981, hal.204.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai pendaftaran tanah, yaitu: *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tersebut ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴

Jual beli tanah sah secara hukum dengan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.¹⁵

Jual beli tersebut tetap sah walaupun telah diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sepanjang syarat-syarat materiil terpenuhi yaitu adanya para pihak, tanah sebagai objek jual beli dan harga yang telah disepakati.

Hal tersebut juga dikuatkan dalam pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi: *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

Dengan demikian pendaftaran tanah dengan alat bukti hak atas tanah selain Akta PPAT dapat diterima oleh kantor BPN/ATR Kabupaten, artinya sertifikat yang lahir dari alat bukti hak atas tanah dengan akta di bawah tangan ditanda tangani dihadapan kepala desa, dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, sah menurut hukum. Selain itu alat bukti lain seperti petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau bukti-bukti lain sebagaimana diatur dalam pasal 76 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

¹⁴ Boedi Harsono, Op.cit, 86.

¹⁵ Hasil wawancara dengan Syahrul Rasyid, SH.Mkn, Notaris PPAT Kota Bima, tanggal 12 Januari 2022

B. Pertimbangan Hakim Atas Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 13/PDT.G/2020/PN.RBI

Tujuan diadakannya suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim.¹⁶ Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti- nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak- pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.¹⁷

Untuk dapat memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, serta peraturan hukum yang mengaturnya yang akan diterapkan, baik peraturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum yang tidak tertulis,¹⁸ seperti hukum kebiasaan. Karenanya dalam pasal 5 ayat (1) Undang- Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan, bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Hakim dalam pertimbangannya berawal dari bukti Surat Pernyataan jual beli Labur, Kuitansi Pembayaran Harga Tanah dan akte jual beli. Untuk jelasnya saya kutip sebagai berikut:

apabila mencermati bukti surat penggugat yaitu bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan Jual beli labur tanah tanggal 03 Januari 2010 merupakan bukti surat yang menunjukkan bahwa pada tanggal 03 Januari 2010 telah terjadi peralihan tanah obyek sengketa berupa tanah kebun seluas 22.287 M2 yang terletak di So Cefi Dusun Nadi Desa Laju Kecamatan Langgudu Kabupaten dengan batas sebelah Utara dengan M. Rifaid bin H Muhaimin/ Ruslan, sebelah Selatan dengan Sepadan Pantai, sebelah Timur dengan M. Rifaid Bin Muhammad/ Ruslan dan sebelah Barat dengan tanah Negara/ jalan Tani dari M. Rifaid Bin H. Muhaimin selaku Pihak Pertama/ Penjual kepada Penggugat selaku Pihak Kedua/ Pembeli dengan harga Rp. 35.000.000 (Tiga puluh lima juta rupiah) dihadapan Kepala Desa Laju bernama Ruslan Mas'ud dengan di saksikan oleh Husni, SH dan Bambang serta disetujui oleh Ratnamurni dan Muhamad Nasrullah selaku ahli waris H. Muhaimin. Bukti surat P-2 berupa Kuitansi sebagai Tanda Serah Terima uang jual beli labur tanah menunjukkan adanya penyerahan uang dari Ruslan kepada M. Rifaid H Muhaimin sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sedangkan bukti surat P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 32/2020 menunjukkan Peralihan tanah obyek sengketa dari Muhammad Rifai kepada Ruslan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Umayu, SH.MK n pada tanggal 24 April 2020 bukti surat aquo adalah merupakan akta otentik dan didalam pasal 285 Rbg ditentukan bahwa sebuah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang - undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, dan merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dengan demikian terhadap bukti surat P-3 benar adanya sebagai akta otentik maka dianggap merupakan

¹⁶M. Nur Rasaid, Hukum Acara Perdata, cet. III, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2003), hlm. 48.

¹⁷Moh. Taufik Makarao, Pokok-pokok Hukum Acara Perdata, cet. I, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), hal. 124.

¹⁸Riduan Syahrani, Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum, cet. I, (Jakarta: Pustaka Kartini, 1998), hal. 83.

bukti permulaan (begin van bewijs) dalam pembuktian putusan ini, dengan didukung alat bukti lain sepanjang ada persangkaan bagi hakim baik dari bukti yang lainnya (yaitu keterangan saksi) yang ada persesuaiannya (vide pasal 294 ayat 2 Rbg) ;

Lalu setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat maupun saksi saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya.

Sementara, dari keterangan saksi yang diajukan Para Tergugat I,II dan Turut Tergugat I menurut penilaian Majelis Hakim bersifat berdiri sendiri karena senyatanya meskipun telah diajukan bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik No 1236/Laju/2016 atas nama Haris akan tetapi berdasarkan kaidah dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ditentukan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pendapat majelis hakim atas serifikat hak atas tanah, tanpa akta PPAT apakah dapat dibenarkan oleh hukum? Untuk menjawabnya peneliti menguraikan fakta-fakta dipersidangan sebagai berikut:

1. *Dalil penggugat yang menyatakan bahwa “ kurang lebih sekitar pada akhir tahun 2015 datang seorang yang bernama YUSUF ADO yakni selaku Tergugat – II kepada Penggugat meminta dan meminjam pakai sementara tanah kering/tanah kebun tersebut, kepada Penggugat dalam waktu beberapa musim saja, untuk ditanami olehnya Tergugat – II tanaman kacang tanah dan atau tanaman- tanaman yang lainnya.”*

Dalil ini menerangkan penguasaan tanah oleh Yusuf Ado (tertugat II) atas tanah sengketa berdasarkan pinjam pakai dari penggugat. Dalil Penggugat didukung oleh keterangan saksi Bambang H. A. Latif yang menerangkan “Bahwa Yusuf Ado menguasai tanah sengketa awalnya pinjam pakai kepada Ruslan. Bahwa saksi tahu Yusuf Ado pinjam pakai tanah Ruslan karena pernah mendengar cerita dari orang-orang dan juga saksi mendengar dari Ruslan dan Yusuf Ado ; Bahwa Yusuf Ado pinjam pakai tanah kepada Ruslan sejak akhir 2015 sampai sekarang.”

Kesaksian dari Bambang H. A.Latif ini didasarkan dari cerita orang-orang. Pasal 308 RBg (ps. 171 HIR) menyatakan 1. Tiap-tiap kesaksian harus disertai alasan mengenai pengetahuan saksi. 2. Pendapat pendapat khusus serta perkiraan perkiraan yang disusun dengan pemikiran bukan merupakan kesaksian.¹⁹ Jadi kesaksian harus merupakan pengetahuan yang dialami, didengar sendiri bukan atas cerita dari orang lain.

¹⁹Ilyas Sarbini, et al. *Seri Kemahiran Hukum: Terampil Menangani Perkara Perdata Cet 1*, Deepublish, Yogyakarta, 2022, Hlm. 141

Sudikno Mertokusumo,²⁰ berpandangan bahwa kesaksian yang didengar dari pihak lain tidak diperkenankan karena keterangannya itu tidak berhubungan dengan peristiwa yang dialami sendiri.

Dalam pembuktian perkara perdata, keterangan satu orang saksi tanpa disertai alat bukti lain, menurut hukum tidak boleh dipercaya (satu saksi bukanlah saksi, unus testis nullus testis) sebagaimana diatur dalam pasal 306 RBg, pasal 169 HIR, pasal 1905 BW.²¹ Oleh karenanya, keterangan seorang saksi perlu dilengkapi dengan alat bukti lain atau keterangan saksi lain, agar keterangan saksi tersebut dapat dipertimbangkan oleh hakim. Bilamana tidak ada saksi lain atau alat bukti lain, dan hanya diajukan satu saksi itu saja, maka hakim harus mengesampingkan alat bukti kesaksian tersebut. Kesaksian saksi tersebut tidak boleh dipertimbangkan oleh hakim.

Dalil penguasaan ini penting, untuk membuktikan siapa yang paling berhak atas tanah sengketa. Dalam hukum perdata barat penguasaan atas sesuatu benda disebut sebagai bezit.²² Bezit menurut Subekti adalah “suatu keadaan lahir, di mana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaannya sendiri, yang oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa.”²³

Sesuai dengan pasal 545 KUHPerdara sebagaimana dikemukakan oleh Subekti,²⁴ “bahwa orang yang menduduki sebidang tanah harus selama satu tahun terus menerus mendudukinya dengan tidak mendapat gangguan dari sesuatu pihak, barulah ia dianggap sebagai bezitter tanah itu.”

Fakta-fakta dipersidangan terungkap bahwa tanah sengketa yang dikuasai oleh tergugat I dibeli dari tergugat II. Bahwa Tergugat II mendapatkan tanah obyek sengketa awalnya adalah tanah/lahan negara yang dibuka baru oleh orang tua Tergugat II yang bernama ADO sejak berpuluh-puluh tahun lamanya dan dikuasai serta digarap secara terus menerus sampai dengan ADO meninggal dunia kemudian dilanjutkan penguasaan dan penggarapannya oleh Tergugat II sampai dengan tanah obyek sengketa dijual kepada Tergugat I pada tahun 2016 lalu.

Fakta ini diperkuat oleh keterangan saksi-saksi tergugat: (i) Usman “Bahwa sekarang yang menguasai tanah sengketa Yusuf Ado; Bahwa Sejak tahun 1970 tanah sengketa dikuasai oleh Yusuf.” (ii) Sudirman, “saksi melihat Yusuf Ado yang menguasai tanah dari saksi kecil hingga sekarang; (saksi lahir 1975).” Dan Mansyur, “Bahwa dari saksi kecil sampai sekarang tanah sengketa dikuasai oleh Yusuf Ado.”

Selanjutnya pasal 309 RBg, pasal 172 HIR, pasal 1908 BW memberi arahan kepada hakim dalam menilai kesaksian seorang saksi, dengan memberi pengaturan sebagai berikut: Dalam menilai kekuatan kesaksian, hakim harus memperhatikan secara khusus kesesuaian saksi yang satu dengan yang lain; persamaan kesaksian kesaksian itu dengan hal hal yang dapat ditemukan mengenai perkara yang bersangkutan dalam pemeriksaan; alasan alasan yang

²⁰Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 170

²¹Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.* 170

²²Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. Ke-XXVI PT Intermasa, Jakarta, 1985, Hlm. 63

²³Ibid

²⁴Ibid, Hlm. 65

dikemukakan saksi sehingga ia dapat mengemukakan hal hal seperti itu; cara hidup, kesusilaan dan kedudukan saksi dan pada umumnya semua yang sedikit banyak dapat berpengaruh atas dapat tidaknya dipercaya.²⁵

Oleh karena itu menurut peneliti dalil ini belum dapat dibuktikan secara sempurna oleh penggugat, karena hanya didukung oleh satu saksi yang keterangannya juga didasarkan dari cerita. Sementara fakta persidangan dari keterangan saksi-saksi Tergugat terbukti bahwa penguasaan tanah oleh Yusuf Ado bukan atas pinjam pakai tetapi karena secara nyata tanah sengketa telah dikuasai oleh orang tuanya (Ado) sejak tahun tujuh puluhan.

2. *Fakta berikutnya dari tergugat yang perlu dipertimbangkan oleh hakim adalah Bukti Surat TI.II.TTI ke 4 berupa Surat Penghentian Penyelidikan Polres Kota Bima. Bukti tersebut mengungkapkan fakta bahwa Penggugat juga pernah mengadukan dan melaporkan Tergugat II ke Kepolisian Resort Bima Kota atas dugaan penyerobotan tanah obyek sengketa namun tidak dapat diproses lebih lanjut karena tidak cukup bukti dan Polresta Bima menghentikan penyelidikan serta mengeluarkan Surat Ketetapan Penghentian Penyelidikan dengan No: S.Tap/06/XII/2019/Reskrim;*

Salah satu alasan penghentian penyidikan yang disebut pada Pasal 109 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum acara Pidana (disingkat: KUHAP) adalah “tidak terdapat cukup bukti.” Apabila penyidik tidak memperoleh cukup bukti untuk menuntut tersangka atau bukti yang diperoleh penyidik tidak memadai untuk membuktikan kesalahan tersangka untuk diajukan ke depan sidang pengadilan. Maka penyidik berwenang menghentikan penyidikan.²⁶

Untuk memahami pengertian “cukup bukti” dapat berpedoman kepada ketentuan Pasal 183 KUHAP, yang menegaskan prinsip batas minimal pembuktian” (sekurang-kurangnya ada dua alat bukti), dihubungkan dengan Pasal 184 KUHAP dan seterusnya, yang berisi penegasan tentang alat-alat bukti yang sah di persidangan pengadilan. Kepada ketentuan Pasal 184 inilah penyidik berpijak menentukan apakah alat bukti yang ada di tangan benar-benar cukup untuk membuktikan kesalahan tersangka di muka persidangan. Kalau alat bukti tidak cukup dan memadai, lebih baik menghentikan penyidikan.²⁷ Bukti surat penghentian penyelidikan ini mestinya dijadikan pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini.

3. *Bukti Penggugat Akte Jual Beli yang dijadikan dasar pertimbangan hakim, yaitu Akte Jual Beli Nomor 32/2020 menunjukkan Peralihan tanah obyek sengketa dari Muhammad Rifai kepada Ruslan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Umayu, SH.MKn pada tanggal 24 April 2020 bukti surat aquo adalah merupakan akta otentik dan didalam pasal 285 Rbg ditentukan bahwa sebuah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang - undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, dan merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya. Jul beli ini menurut peneliti tidak sah, karena Akte jual beli terse-*

²⁵Ilyas Sarbini, Op.cit. Hlm. 141

²⁶M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Penyidikan dan Penuntutan*, Edisi kedua, cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, Hlm. 147,

27 Ibid, Hlm. 148

but dibuat di atas tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1236/Laju tertanggal 22 Nopember 2016 atas nama A.Haris (Tergugat I)

Alat bukti akte jual beli yang dinilai oleh hakim sebagai alat bukti otentik, berpedoman pada pasal Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalam Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditentukan bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Pertimbangan hakim tersebut menurut peneliti telah salah menerapkan hukum yaitu pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 37 ayat (1) memang menentukan bahwa pendaftaran tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Tetapi ada klausula lain. Artinya pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa akta PPAT, sebagaimana tertuang dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang selengkapny berbunyi:

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Selanjutnya ketentuan pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 diperkuat dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada pasal 76 ayat (1) memuat mengenai dokumen yang membuktikan adanya hak ini mengatur mengenai persyaratan permohonan pendaftaran tanah yaitu:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tandabukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swaprajaya yang bersangkutan, atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau

- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitirdan Verponding Indonesiasebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Ketentuan pasal 76 tersebut mempertegas bahwa pendaftaran tanah disamping melampirkan akta PPAT, dapat juga dilampirkan bukti kepemilikan tanah selain akta dari PPAT.

Pertimbangan hakim juga dalam menilai keabsahan Akta Jual Beli Nomor 32/2020 sebagai akta otentik yang sah, adalah keliru. Hakim mestinya menilai secara cermat fakta hukum bahwa tanah yang dilekatkan dengan akta jual beli No. 32/2020 adalah tanah sengketa yang telah lebih dahulu terdaftar di kantor Badan Pertanahan/ATR Kabupaten Bima dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1236/Laju tertanggal 22 November 2016 atas nama A. Haris (Tergugat I), sementara Akta Jual Beli Nomor Nomor 32/2020 yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Umayu, SH.MKn pada tanggal 24 April 2020, peralihan hak tanah sengketa dari dari Muhammad Rifai kepada Ruslan (Penggugat).

Artinya tanah sengketa telah lebih dahulu terdaftar sebagai hak milik orang lain, yaitu atas nama A. Haris tanggal 22 November 2016 dari pada Akta jual beli tanggal 24 April 2020. Bila tanah telah terdaftar atas nama orang lain, PPAT tidak boleh memproses permohonan para pihak atas tanah tersebut, hal ini diatur dalam pasal 39 ayat (1) butir a PP No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal ini tegas diatur dalam pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah, yaitu sebagai berikut:

PPAT bertugas pokok 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.

Kemudian pada pasal 3 PP 37 Tahun 1998 mengatur kewenangan PPAT untuk membuat akte otentik atas suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Karena akta itu dokumen otentik, maka tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga dapat dijadikan bukti yang sempurna oleh badan peradilan.

Untuk dapat disebut sebagai akta otentik suatu akta haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang atau peraturan-peraturan lainnya.²⁸ Akta jual beli tanah No. 32/2020 merupakan perjanjian jual beli. Sesuai rumusan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPdata tersebut, jual beli termasuk perjanjian.

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian²⁹

Akta jual beli No 32/2020, dibuat tanggal 24 April 2020, sedangkan obyeknya (tanah sengketa) telah lebih dahulu terdaftar sebagai hak milik orang lain, yaitu atas nama A. Haris tanggal 22 November 2016, maka akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif), sehingga berakibat akta tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

Pendapat ini diperkuat oleh hasil penelitian Krisantus Sehandi, yang melakukan penelitian atas “Akibat Hukum Pembuatan Akta Oleh Pejabat Pembuat akta tanah Bagi keluarganya sendiri,” sebagai berikut:

²⁸Herlien Budiono, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 256

²⁹R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-VI PT. Intermasa, Jakarta, 1979, Hlm. 17

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum pembuatan akta PPAT bagi keluarganya sendiri merupakan penyimpangan terhadap syarat materil (obyektif), yang menyebabkan akta jual beli tanah tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum artinya sejak semula tidak pernah terjadi jual beli dan bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum yaitu PPAT dapat dikenai sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana.³⁰

Selanjutnya dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya).³¹

Oleh karena itu setiap PPAT diharapkan dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawab yang baik. Hal tersebut disebabkan karena proses pembuatan akte tanah harus di dasarkan pada asas Patiha. Asas patiha adalah kewaspadaan, ketelitian dan kehati-hatian sehingga akta yang dihasilkan bisa memberikan kepatian hukum bagi masyarakat yang menggunakannya.

Pada penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diuraikan bahwa:

Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan daya yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Jadi PPAT harus berkoordinasi dengan Kantor Badan Pertanahan/ATR Kabupaten Bima untuk mencocokkan data atas tanah yang akan dibuatkan akta jual belinya.

Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUHPperdata, bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.³² Kesalahan ataupun kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat suatu akta peralihan hak atas tanah yang cacat hukum dapat mengakibatkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Menurut Pasal 1869 KUHPperdata, akta otentik dapat turun atau terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya.³³

³⁰Krisantus Sehandi, *Akibat Hukum Pembuatan Akta Oleh Pejabat Pembuat akta tanah Bagi keluarganya sendiri*, (Tesis, Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga) Surabaya, 2016 (<https://repository.unair.ac.id/30694/>, diakses tanggal 14 Juni 2022).

³¹Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 2008, hal. 157.

³²Subekti, *Op.cit.*, Hlm. 419

³³*Ibid*, Hlm 419

Kata-kata berwenang dalam Pasal 1869 KUHPdata mempunyai arti bahwa pembuatan akta tersebut dibatasi oleh tugas wewenang pejabat yang bersangkutan dan wilayah kerjanya. Sedangkan kata-kata bentuk Pasal 1869 KUHPdata, menurut pendapat penulis bukanlah bentuk dalam arti fisik melainkan bentuk dalam arti yuridis, sehingga pengertian bentuk dalam Pasal tersebut dapat dimaknai sebagai tata cara pembuatan akta otentik. Sebagaimana diketahui oleh undang-undang atau peraturan-peraturan ditentukan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat disebut sebagai akta otentik. Jadi dengan adanya ketentuan hukum dalam pasal 1869 KUHPdata ini, maka akta jual beli No 32/2022, sebagai pijakan Pertimbangan hakim sebagai akta otentik, menurut penulis terdegradasikan menjadi akta di bawah tangan, karena tanah sebagai obyek jual beli dalam akta tersebut telah terdaftar dan telah keluar sertifikatnya atas nama orang lain, maka menurut Pasal 1869 KUHPdata, akibat hukum dari akta tersebut, terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1320 KUHPdata) dan atau peraturan-peraturan lainnya.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan dari alat bukti hak atas tanah, yang peralihan haknya tanpa Akta PPAT, sah menurut hukum, asalkan oleh Kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah seperti: akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan.
2. Berdasarkan analisis saya bahwa pendapat hakim dalam perkara nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Rbi atas sertifikat Nomor 1236/Laju tertanggal 22 Nopember 2016 adalah cacat hukum dan atau tidak mempunyai dasar dan nilai pembuktian yang sah serta tidak mengikat menurut hukum terhadap tanah kering/tanah kebun yang menjadi tanah obyek sengketa, tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak hanya dibuktikan dengan adanya akte Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, tetapi dapat juga menggunakan bukti lainnya yang oleh Kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah.

B. Saran

1. agar lebih terjamin kepastian hukum maka penerbitan sertifikat hak atas tanah yang peralihan haknya masih menggunakan jual beli di bawah tangan, ketika mendaftarkan hak atas tanahnya disarankan kepada pemohon untuk mengadakan jual beli kedua dihadapan PPAT
2. Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara hendaknya dapat memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang

sebenarnya, serta peraturan hukum yang mengaturnya yang akan diterapkan, baik peraturan hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis.

3. PPAT hendaknya sebelum menerbitkan akta jual beli atas tanah, hendaknya melakukan penelitian dan penilaian atas tanah secara cermat dan harus berkoordinasi dengan Kantor Badan Pertanahan agar tidak menerbitkan akta jual beli yang tanahnya sudah bersertifikat atas nama orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Makalah dan Artikel

- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke-9, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018
- Diantha, I Made Pasek, *Metode Penelitian Hukum Normatif: Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan ke-1, Prenada Media Group, Jakarta, 2016,
- Harahap, M. Yahya, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Penyidikan dan Penuntutan*, Edisi kedua, cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2000;
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Makarao, Moh. Taufik, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, cet. I, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2004;
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ketujuh Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, 2006
- Rasaid, M. Nur, *Hukum Acara Perdata*, cet. III, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2003.
- Sarbini, Ilyas, et al. *Seri Kemahiran Hukum: Terampil Menangani Perkara Perdata*, Cet 1, Deepublish, Yogyakarta, 2022;
- Soekanto, Soerjono dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan ketiga, Rajawali, Jakarta, 1986.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek*, Cet.ke-15, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982,
- Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. Ke-XXVI PT Intermedia, Jakarta, 1985
- Syahrani, Riduan, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, cet. I, Pustaka Kartini, Jakarta, 1998.

Peraturan-Peraturan

- Indonesia, *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok Agraria*, LN No. 104, Tahun 1960, TLN No.2043
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696,
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, LN No.52 Tahun 1998, TLN No. 3746

Indonesia, *Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Hak atas rumah susun dan Pendaftaran Tanah*, LN No. 28 Tahun 2021, TLN No. 6630

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