

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PUTUSAN TERHADAP PEMERIKSAAN
PERKARA PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)**

Muammar Iqbaal¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email : m.iqbaal19@gmail.com

ABSTRACT

Disputes that often occur in the sale and purchase of land in the community lie in the deed issued by the PPAT as the responsible official. PPAT has the right to make a deed regarding land in which sometimes there is a problem that arises, namely the deed made by PPAT is declared null and void by the court. This is due to a legal defect in the making of the deed. As is the case with the decision of the Kepanjen District Court in case number 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, related to the cancellation of the deed of sale and purchase of land that has violated legal provisions regarding the determination of legal heirs. This writing is motivated by the existence of problems, namely, the basis for consideration of the Panel of Judges in the Cancellation of the Deed of Sale and Purchase of Land in the Decision on Case Number 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, as well as the legal consequences of the cancellation of the Deed of Sale and Purchase of Land in the Decision of Case Number 87/Pdt. G/2014/PN.Kpn. This research is a type of normative juridical research, using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach.

Keywords: *Deed, Decision, Land.*

ABSTRAK

Sengketa yang sering banyak terjadi dalam jual beli tanah di masyarakat terletak dari akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai pejabat yang bertanggungjawab. PPAT berhak membuat akta berkenaan dengan tanah di mana di dalamnya juga kadang terdapat suatu permasalahan yang timbul yaitu akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Hal ini dikarenakan cacat hukum dalam pembuatan akta tersebut. Sebagaimana halnya pada putusan Pengadilan Negeri Kepanjen dalam perkara nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah yang telah melanggar ketentuan hukum terhadap penetapan ahli waris yang sudah sah. Penulisan ini dilatarbelakangi dengan adanya permasalahan yaitu, Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, Serta adanya Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

Kata Kunci: Akta, Putusan, Tanah.

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dalam melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, sebagaimana halnya yang tercantum dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan Bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Untuk itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, bertambah pula kebutuhan akan tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk tempat usaha.²

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.³

Dalam hukum positif, pengaturan tentang tanah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam konsiderans UUPA menegaskan peranan kunci tanah, bumi, air dan ruang angkasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Dalam konteks ini, penguasaan dan penghakkan atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Dalam UUPA diatur dan ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu: ⁴

1. Sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara yang beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang beraspek perdata dan publik.

² Diyan Isnaeni, (2017), Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *JU-ke*, Vol. 1, No. 2, h. 83.

³ K. Wantijk Saleh, (1982), *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, h. 7

⁴ Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa.
 - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan.
 - c. Hak Jaminan atas Tanah.

Masalah tanah dalam hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum.⁵ Wewenang yang dipunyai oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi wewenang umum dan wewenang khusus. Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain. Sedangkan wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang pengadilan. Timbulnya sengketa tanah karena mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tersebut meskipun harus mengambil tanah secara melawan hukum dengan cara mengalihkan hak milik atas tanah.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain dibentuk norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan sebagai jaminan kepastian hukum.⁶ Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Jual beli tanah merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dan ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi

⁵ Fitria Dewi Navisa, 2020, Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda, Proceeding Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 106-117

⁶ Fitria Dewi Navisa, 2020, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat, Proceeding Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh, Hlm 272-280

pengalihan pemilikan ini bisa karena hibah, tukar menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud sebagai pemindahan hak milik atas tanah tersebut.

Hukum dapat ditegakkan jika memperhatikan tiga unsur yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Namun, dari ketiga unsur tersebut tidak dapat dititikberatkan pada salah satu unsur saja, karena tidak selalu mudah untuk mengusahakan timbulnya keseimbangan antara ketiga unsur tersebut. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Tanpa adanya kepastian hukum, seseorang tidak tahu hal apa yang akan dilakukan dan akhirnya timbul perasaan tidak nyaman, namun ketika terlalu menitikberatkan pada suatu kepastian hukum, terlalu ketat mentaati suatu aturan akibatnya akan kaku dan menimbulkan ketidakadilan.⁷

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.⁸ Perjanjian jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang peralihannya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

“Pemindahan 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.”⁹

Dalam pemberlakuan jual beli tanah, dalam ketentuannya terdapat akta sebagai bukti peralihan dari para pihak yang melakukan jual beli tanah. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁰ Guna menciptakan ketertiban di bidang pertanahan khususnya menyangkut pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB), pemerintah dibantu oleh PPAT dan Notaris serta pejabat-pejabat lain yang ditunjuk

⁷ Isdiyana Kusuma Ayu, (2019), Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu, *Mimbar Hukum*, Vol. 31, No. 3, h. 346.

⁸ Harun Al-Rashid, (1986), *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, h. 51.

⁹ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, (2013), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka: Yogyakarta, h. 158.

untuk itu. Namun, apabila persyaratan jual beli hak atas tanah belum dipenuhi, maka penandatanganan AJB oleh para pihak belum dapat dilakukan di hadapan PPAT.¹¹

Akta jual beli tanah dari penjual tanah harus dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum yang menguasai tanah sebab akta jual beli tanah adalah bukti penguasaan atas tanah yang bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak-pihak lainnya. Penguasaan tanah jika ditinjau dari aspek waktu seseorang dapat mempunyai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, agar pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara.

Akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual. Pemilikan atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kepada pemiliknya. Dalam prakteknya, jual-beli terkadang menimbulkan sengketa, yang dapat terjadi karena karena berbagai macam hal, sengketa tersebut dapat terjadi karena tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak ataupun karena terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua pihak ataupun masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.

Sengketa yang sering banyak terjadi dalam jual beli tanah di masyarakat terletak dari akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagai pejabat yang bertanggungjawab. Dalam menjalankan tugasnya PPAT berkewajiban 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.¹²

PPAT berhak membuat akta berkenaan dengan tanah di mana di dalamnya juga kadang terdapat suatu permasalahan yang timbul yaitu akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Hal ini dikarenakan cacat hukum dalam pembuatan akta tersebut. Sebagaimana halnya pada putusan Pengadilan Negeri Kepanjen dalam perkara nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah yang telah melanggar ketentuan hukum terhadap penetapan ahli waris yang sudah sah.

¹¹ Siti Afrah Afifah, (2020), Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016), *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 4, No. 2, h. 124.

¹² Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sengketa terhadap akta jual beli tanah yang didaftarkan ke Panitraan Pengadilan Negeri Kepanjen tertanggal 12 September 2014 yang digugat oleh lasmani dan suwati, yang dimana kedua penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap tanah warisan tersebut. Pada tanggal 27 November 1996 tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah tersebut telah dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II (Sukardi Bin Ponirin). Selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman) dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Dari uraian latar belakang diatas penulis perlu megkaji permasalahan terkait dengan putusan pembatalan akta jual beli tanah, dengan permasalahan yang Pertama yaitu, Bagaimana Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn?, Kedua, Bagaimana Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn?

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum yakni, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dilakukan analisis bahan hukum melakukan sistematisasi dan analisis bahan hukum, dengan langkah melakukan kajian yang berkaitan dengan teori dan topik penelitian. Dalam pencarian teori, peneliti akan mengumpulkan informasi sebanyak-banyaknya dari kepustakaan yang berhubungan agar dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini, dan akhirnya ditarik kesimpulan.

PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya yakni sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut memiliki akibat hukumnya atau tiadanya sesuatu yang esensi atau pokok dalam perjanjian tersebut. *non existent* merupakan gabungan antara batal demi hukum dan dapat dibatalkan, yang pada landasannya suatu objek dapat dibatalkan baik oleh pemrintaan salah satu pihak, ataupun putusan dari pengadilan. Ditinjau dari penyebabnya, batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif serta tidak

dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaan dari ketiga hal tersebut yaitu :¹³

1. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut
3. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali, atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak. Dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun melainkan keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan

¹³ Mulyoto, (2012), *Perjanjian (Teknik Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media, h. 45.

melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.¹⁴ Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Akta PPAT sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reposititas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 masuk ke dalam golongan umum yaitu kepadanya diletakkan suatu wewenang jabatan. Pemerintah (dalam arti wewenang wilayah) sebagaimana yang dimiliki Pejabat Umum. Mengenai kata akta tanah semata-mata untuk menunjukkan batas kewenangan khusus dari Pejabat yang bersangkutan maupun obyek dan hasil kegiatan dalam melaksanakan tugas sebagian urusan Pemerintahan yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta perjanjian yang menyangkut perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan

¹⁴ Habib Adjie, (2013), *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT. Refika Aditama, h. 67.

hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat bukti yang sah sehingga perbuatan hukum yang terjadi benar-benar menimbulkan akibat hukum seperti dikehendaki para pihak yang melakukan perikatan dan merupakan dokumen yang penting sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun untuk kepentingan perubahan-perubahan yang terjadi karena pemindahan hak.

Dalam membuat akta sementara, camat yang mempunyai wewenang yang sudah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan, harus dapat mempertanggungjawabkan terhadap akta yang dikeluarkan dikemudian hari apa bila terjadi permasalahan hukum. adapun tanggungjawab pejabat pembuat akta tanah sementara (camat) adalah sebagai berikut:¹⁵

1. Tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

Dengan demikian setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah, khususnya akta jual beli tanah harus dapat mempertanggungjawabkan terhadap akta yang dikeluarkannya. Maka para pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan keadilan hukum dengan putusan pengadilan. Kompetensi Peradilan Umum dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu sendiri. Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materiil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, (2009), *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta : UII Press, h. 16.

meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT adalah bersifat keperdataan atau dengan kata lain akta jual beli yang dikeluarkan PPAT dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan.

Dalam pemberlakuan putusan hakim terhadap akta jual beli yang di tanah dikeluarkan oleh PPAT harus dibaringi dengan pembuktian yang selaras sesuai dengan pokok perkara agar dapat menjadi dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan suatu putusan. Seperti halnya pada putusan perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, yang dimana keterkaitan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT sementara yakni Camat Singosari yang menimbulkan sengketa antara para pihak yakni penggugat I Ny Lasmani, Penggugat II Ny Suwati dan pihak Tergugat I Kusnadi, Tergugat II Sukardi, Tergugat III Mokh, Erdjik, besert Turut Tergugat I Kepala Desa Toyomarto dan Turut Tergugat II Camat wilayah Kecamatan Singosari.

Adanya permasalahan hukum demikian, di latarbelakangi dengan adanya persengketaan antara kedua belah pihak yang dimana di satu pihak para penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, II, dan III melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa berdasarkan akta jual beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tidak sah. Suatu perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum kalau memenuhi salah satu unsur berikut :

1. Bertentangan dengan hak orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

Dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, Majelis Hakim mempunyai pertimbangan hukum untuk memutuskan kebatalan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996. Pertimbangan Hakim ada melalui proses penyelidikan dan penyertaan saksi serta bukti yang menguatkan argumen baik dari pihak Penggugat maupun pihak Tergugat. Berikut pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, antara lain sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I, II, dan III telah eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, II, dan III (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Tergugat) menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Penggugat) dalam

gugatannya tanggal 12 September 2014 kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat.

- b. Eksepsi Kompetensi Absolut: bahwa gugatan Para Penggugat adalah sengketa harta bersama dan/atau kewarisan dari orang-orang yang beragama Islam, merupakan kewenangan Peradilan Agama, maka Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*. Hakim menimbang bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Kepanjen untuk memeriksa perkara *a quo* (kompetensi absolut), Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang dibacakan pada persidangan tanggal 16 Desember 2014 dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :
- 1) Menolak eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, II, dan III
 - 2) Menetapkan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus Perkara Perdata No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn
 - 3) Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan
 - 4) Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.
- c. Eksepsi *obscuur libel*: bahwa terdapat kekaburan antara posita dan petitum yaitu Para Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum Tergugat II yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I, namun dalam petitum Para Penggugat memohon agar tanah sengketa dinyatakan sebagai harta gono gini Alm. Muksin dan Lasmani, kontradiksi antara posita dan petitum ini menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur. Hakim menimbang bahwa terhadap eksepsi dengan alasan gugatan kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:
- 1) Menimbang bahwa eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan yang *obscuur libel* dengan alasan yang pada pokoknya adanya kontradiksi dari Penggugat dimana di satu sisi Penggugat menyatakan tanah sengketa merupakan bagian waris yang diterima Penggugat II dari Alm. Muksin dan Lasmani (Penggugat I), namun di sisi lain para Penggugat ingin ditetapkan bahwa obyek sengketa tersebut merupakan harta gono gini Alm. Muksin dan Lasmani.
 - 2) Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan dengan demikian eksepsi tersebut beralasan hukum untuk ditolak pula.
 - 3) Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka eksepsi Para Tergugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya.

2. Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Toyomarto Kecamatan Singosari Kabupaten Malang berdasarkan Persil No: 8 Blok D-1, Khohir No : 1911 dengan luas 210 m² tercatat atas nama LASMANI yang terletak di Dusun Petung Wulung RT 01/RW 06, Desa Toyomarto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang dengan batas sebelah utara jalan kampung, sebelah timur tanah milik Pak Supaat, sebelah selatan tanah milik Lasmani, sebelah barat jalan kampung.
 - 2) Bahwa terhadap obyek sengketa atas sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya telah dikuasai oleh Tergugat II (SUKARJI bin PONIRIN P HERY SISWANTO) selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (KUSNADI bin LASMAN) sebagaimana dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. IMAM KABUL).
 - 3) Bahwa tanah tersebut telah dikuasai dan dinikmati oleh Tergugat I (KUSNADI bin LASMAN) hingga saat ini.
- b. Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah di satu pihak Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 adalah tidak sah sedangkan pihak lain Para Tergugat mendalilkan penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah bukan perbuatan melawan hukum.
- c. Menimbang bahwa di dalam doktrin dinyatakan bahwa suatu perbuatan adalah melawan hukum kalau memenuhi salah satu unsur berikut:
 - a) Bertentangan dengan hak orang lain.
 - b) Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri.
 - c) Bertentangan dengan kesusilaan
 - d) Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

- d. Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang menjadi pokok sengketa kedua belah pihak adalah “Apakah Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) tanggal 27 November 1996 sah menurut hukum atau tidak?”
- e. Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas.
- f. Menimbang bahwa berdasarkan pokok sengketa tersebut di atas maka yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat adalah bahwa Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 dibuat dengan cara melawan hukum, oleh karenanya jual beli tersebut berikut surat suratnya peralihan hak maupun surat kepemilikan yang diakibatkan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum / cacat tidak berlaku.
- g. Menimbang bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai P-6 dan saksi-saksi yaitu TARTIP, KASMARI, dan NGATASRUM.
- h. Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T-1.1, T-1.2, T-2.2 sampai dengan T-2.5 dan saksi-saksi yaitu TEKAD ANSORI dan SUWITO.
- i. Menimbang bahwa memperhatikan bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Totomarto sedangkan pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti yang isinya sama yaitu dalam bukti surat T-2.3. Berdasarkan dua bukti surat tersebut terdapat fakta hukum yang diakui kedua belah pihak mengenai riwayat tanah obyek sengketa yang tercatat di Buku Desa Toyomarto bahwa asal usul tanah tersebut semula milik P. Parti Parto kemudian tahun 1985 dibeli oleh Penggugat I (Lasmani) dan pada tahun 1996 tanah tersebut dijual kepada Tergugat II (Sukarji).
- j. Menimbang bahwa alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Tartip, Kasmari, dan Ngatasrum dalam keterangannya terdapat kesesuaian bahwa para saksi tidak ada yang tahu persis mengenai peralihan tanah obyek sengketa tersebut dari Penggugat I menjadi milik Tergugat II dan kemudian menjadi milik Tergugat I. Para saksi hanya mengetahui bahwa tanah obyek sengketa tersebut semula adalah tanah milik Penggugat I. Para saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat II menikah dengan Tergugat II dan dikaruniai seorang anak laki-laki bernama Heri Siswanto dan menempati obyek sengketa tersebut. Selanjutnya Penggugat II dan Tergugat II bercerai. Tergugat II

- menjadi TKW di luar negeri dan anaknya yaitu Heri Siswanto bermukim di Kalimantan. Keterangan saksi Tartip menjelaskan bahwa Penggugat I menghibahkan tanah tersebut secara lisan kepada Penggugat II. Dengan demikian tidak ada keterangan saksi-saksi tersebut yang mendukung dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 cacat hukum oleh karena itu keterangan para saksi tersebut dikesampingkan.
- k. Menimbang bahwa bukti P-3 mengenai rekapitulasi pembayaran PBB dari Tahun 1996 s/d Tahun 2014 dan bukti P-5 berupa sertifikat hak milik tanah nomor 373 Desa Toyomarto seluas 466 m² atas nama Lasmuji yang lokasi tanahnya bukan pada tanah obyek sengketa maka bukti P-3 dan P-5 tidak dapat dijadikan dasar untuk membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa oleh karena itu harus dikesampingkan.
 - l. Menimbang bahwa bukti P-2 yaitu Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 dihubungkan dengan bukti P-4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen perkara pidana No. 199/Pid.B/2014/PN.Kpj dan bukti P-6 berupa Kutipan Putusan Mahkamah Agung perkara No. 1161K/PID/2014 telah terdapat kesesuaian fakta hukum bahwa sidik jari yang tertera pada bukti P-2 atas nama Lasmani (Penggugat I) adalah tidak identik dengan sidik jari milik Penggugat I. Berdasarkan hal tersebut bukti P-4 telah dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 terbukti palsu oleh karena itu berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1335 KUH Perdata adalah terdapat kepalsuan sehingga cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian petitum angka 4 yang menuntut agar Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 dinyatakan batal demi hukum patut dikabulkan.
 - m. Menimbang bahwa petitum nomor 3 yang menuntut agar tanah sengketa dinyatakan sebagai bagian harta gono gini almarhum Muksin dan Lasmani namun tidak terdapat alat bukti yang cukup untuk membuktikannya maka petitum tersebut sepatutnya ditolak.
 - n. Menimbang bahwa mengenai penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I adalah didasarkan pada bukti T.1-2 berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Notaris Zyadah Lydiawati, S.H. dan dasar kepemilikan asal yang dipertimbangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 yang telah dinyatakan batal demi hukum maka sudah sepatutnya pula bukti T.1-2 tersebut dinyatakan batal demi hukum dan dikesampingkan.

- o. Menimbang bahwa sekalipun bukti P-2 yang sama dan bersesuaian dengan bukti T.2-2 berupa Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 adalah akta yang cacat hukum dan batal demi hukum namun berdasarkan bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Toyomarto yang isinya sama dengan bukti surat T-2.3. Berdasarkan dua bukti surat dari pihak Para Penggugat dan Tergugat II tersebut terdapat fakta hukum yang diakui kedua belah pihak mengenai riwayat tanah obyek sengketa yang tercatat di Buku Desa Toyomarto yaitu asal usul tanah obyek sengketa semula milik P. Parti Parto kemudian tahun 1985 dibeli oleh Penggugat I (Lasmani) dan pada tahun 1996 tanah tersebut dijual kepada Tergugat II (Sukarji). Berkat adanya pengakuan adanya peralihan hak tanah obyek sengketa tersebut dari Penggugat I kepada Tergugat II dan bukti T.2-1 dan T.2-5 serta saksi Kasmari yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa diberikan oleh Lasmani (Penggugat I) kepada anaknya Suwati (Penggugat II) dan Suwati kawin dengan Sukarji (Tergugat II) namun cerai pada tahun 1995. Tanah tersebut kemudian dibeli oleh Tergugat II dari Suwati (Penggugat II) pada tanggal 19 Maret 1996 sesuai bukti bertanda T.2-1. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa terhadap tanah tersebut telah terdapat peralihan hak hibah dari Penggugat I kepada Penggugat II kemudian Penggugat II menjual kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II menjual kepada Tergugat I. Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 berdasarkan bukti P.4 dan bukti T.2-4 telah terjadi pemalsuan sidik jari Lasmani (Penggugat I) yang dilakukan oleh Alm. Kamituwo Sarwadi dan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) maka proses jual beli tanah tersebut tetap sah dan petitum angka 5 harus dinyatakan untuk ditolak.
- p. Menimbang bahwa dari bukti surat T-2.1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Sukarji (Tergugat II) kepada Suwati (Penggugat II) terhadap jual beli tanah persil No.8 Kohir 1911 luas 210 m² tertanggal 19 Maret 1996 yang membuktikan adanya penyerahan uang dalam jual beli tanah tersebut. Keterangan saksi Sumito di bawah sumpah yang menerangkan bahwa saksi selaku sekretaris Desa sejak tahun 2010 di desa Toyomarto menyaksikan sendiri permasalahan antara Penggugat dan Tergugat II perihal tanah sengketa pernah dimediasikan di kantor desa. Pihak yang hadir pada waktu itu adalah Tergugat II, Penggugat II, Penggugat I, Kamituwo Desa Petungwulung. Pertemuan tersebut menurut Penggugat I bahwa akta tanah tersebut palsu. Dalam pertemuan itu saksi mengatakan bahwa Penggugat I menyatakan pernah membubuhkan cap jempol pada surat yang disodorkan oleh Almarhum Sarwadi. Penggugat II juga pernah

menerima uang dari Tergugat II sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai pembayaran terhadap jual beli atas tanah sengketa.

- q. Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas ternyata Para Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa tanah sengketa masih merupakan milik Penggugat I dan II karena tidak terbukti bahwa penguasaan tanah tersebut oleh Para Tergugat bertentangan dengan hak orang lain karena dilakukan proses peralihan hak yang sah. Meski terdapat pembuatan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang ternyata terdapat sidik jari yang dipalsukan akan tetapi pemalsuan sidik jari tersebut dilakukan oleh orang lain yaitu Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul.
- r. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum 6,7,8 dan petitum selebihnya patut untuk ditolak.
- s. Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian sehingga Para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara.

Dengan demikian, dari uraian pertimbangan majelis hakim dalam putusan No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, demikian jelas bahwa sebenarnya Para Tergugat tidak terbukti melakukan penguasaan tanah seperti di dalilkan Para Penggugat karena sebenarnya memang telah terjadi peralihan hak atas tanah sengketa tersebut dari Penggugat II (Suwati) ke Tergugat II (Sukarji) melalui jual beli yang sah. Dibatalkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 oleh Majelis Hakim disebabkan karena adanya bukti bahwa ada sidik jari yang dipalsukan pada proses pembuatan akta tersebut yang dilakukan oleh Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul yang melanggar syarat subyektif dalam syarat sahnya pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

Berdasarkan uraian tersebut penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen atas pembatalan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang terbukti cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat subjektif berupa kesepakatan. Dalam hal ini terbukti bahwa Penggugat I (Lasmani) tidak merasa menandatangani (dalam kasus ini tidak memberikan sidik jari/cap jempol), dan menjual tanah serta bangunan tersebut sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Selain dari itu, tidak terpenuhinya syarat subyektif dari perbuatan hukum pada putusan perkara No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, yakni tidak adanya kesepakatan dari para pihak, maka akta

tersbut dapat dibatalkan. Sehingga dari pertimbangan hakim dari uraian perkara demikian, dapat disimpulkan bahwa telah terjadi penyelewengan hak yang berikabatkan permasalahan hukum sehingga majelis hakim memutuskan bahwa pihak tertgugat bersalah dan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Untuk demikian, pada dasarnya akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum, dan 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).¹⁶

Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn

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*).¹⁷

Autentikasi akta jual beli yang diterbitkan PPAT atau PPATS bergantung pada terpenuhi 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

¹⁶ Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, (2008), *Membaca dan Mengerti HIR*, Semarang : UNDIP, h. 157.

¹⁷ Habib Adjie, (2008), *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, h.122.

permulaan, dan harus diperkuat dengan adanya bukti lain dihadapan pengadilan apabila pihak berkepentingan akan mempertahankan akta tersebut.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penyimpangan yang dilakukan PPAT dalam hal tidak terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formil akan mengakibatkan akta PPAT itu menjadi cacat hukum.

Hal tersebut akan dapat menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya di muka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan yang semuanya itu disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subjektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan PPAT dapat terminimalisir dengan adanya pengawasan yang sangat ketat oleh Menteri. Di dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018, pengawasan yang diatur mencakup tentang penegakan aturan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum tersebut dilakukan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan atau terdapat pengaduan dari perorangan atau badan hukum.

Penegakan hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau dengan pemberhentian tidak hormat. Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT. Hal ini mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat

administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*niegtigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

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.¹⁸

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil dan syarat formil ada yang tidak terpenuhi dan terdapat juga cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Hal tersebut dapat terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu :¹⁹

1. Pasal 1869 KUHPerdata yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal :

¹⁸ Popy Katarine, dkk, (2022), Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Hak Milik Melalui Akta Jual Beli Yang Diterbitkan Oleh Ppats Terhadap Tanah Yang Berperkara Di Pengadilan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 10, Issue 1, h. 160-161.

¹⁹ Pieter Latumenten, (2009), *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Surabaya, h. 2.

- a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu :
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
 - b. Kecakapan membuat suatu perjanjian
 - c. Suatu hal tertentu dan
 - d. Kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum. Adapaun pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn adalah :

1. Bahwa kecuali diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan pihak yang berhak mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian perdata adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut dimana tidak terbukti adanya dalam perjanjian jual beli *a quo*.
2. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan, gugatan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Notaris/PPAT pihak yang tidak memiliki kepentingan ekonomi dan bukan pihak dalam perjanjian jual beli dalam perkara *a quo*, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan *a quo* karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Untuk itu, tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Desa Toyomarto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang tercatat atas nama ibu Lasmani. Ibu Lasmani tidak pernah merasa menjual tanah atas namanya kepada Tergugat I yaitu Kusnadi Bin Lasman secara langsung. Berdasarkan kesaksian dari para saksi, Ibu Lasmani secara lisan menghibahkan tanah sengketa tersebut kepada anaknya yaitu Penggugat II Ibu Suwati. Terdapat pengakuan bahwa benar terdapat peralihan hak tanah obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II.

Terdapat pula bukti surat T. 2-1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat II (Sukarji) kepada Penggugat II (Suwati) terhadap jual beli tanah sengketa yang membuktikan adanya penyerahan uang sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai prestasi Tergugat II dalam jual beli tanah sengketa tersebut. Keterangan saksi Sumito di bawah sumpah

yang menerangkan bahwa saksi selaku sekretaris Desa menyaksikan sendiri permasalahan antara Penggugat dan Tergugat II.

Dari fakta hukum di atas Penulis menganalisis faktor utama pemicu persengketaan adalah pada kesalahan Tergugat II (Sukarji) yang tidak melakukan balik nama terhadap tanah sengketa tersebut sesaat setelah dibeli dari Penggugat I (Lasmani). Padahal, bukti-bukti bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II (Sukarji) juga sudah ada dan dapat dibuktikan kebenarannya yaitu bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Toyomarto. Terdapat pula bukti surat T. 2-1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat II (Sukarji) kepada mantan istrinya Penggugat II (Suwati) terhadap jual beli tanah sengketa yang membuktikan adanya penyerahan uang sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai prestasi Tergugat II (Sukarji) dalam jual beli tanah sengketa tersebut.

Karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat II (Sukarji) secara atas nama masih dimiliki Ibu Lasmani, maka ketika Tergugat II menjualnya ke Tergugat I terdapat unsur pemalsuan sidik jari / cap jempol yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat Singosari) pada saat itu yaitu Alm. Imam Kabul. Dengan adanya pemalsuan sidik jari / cap jempol tersebut maka timbullah Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 dari Penggugat I (Lasmani) ke Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman). Hal tersebut membuat Tergugat I menguasai sepenuhnya obyek tanah sengketa tersebut karena sudah meyakini secara sah bahwa tanah tersebut sudah dibeli olehnya.

Dengan mengacu pada proses acara pemeriksaan perkara pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen memutuskan bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian yaitu menyatakan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) berikut surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang dialihkan karenanya adalah batal demi hukum.

Dalam kasus ini terbukti bahwa Penggugat I (Lasmani) tidak merasa menandatangani (dalam kasus ini tidak memberikan sidik jari/cap jempol), dan menjual tanah serta bangunan tersebut sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim adalah terdapat unsur pemalsuan sidik jari / cap jempol dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut yang secara jelas telah melanggar ketentuan syarat subjektif akta. Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kekhilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian sebelum dibuat. Dengan demikian akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mengandung suatu kecacatan hukum dan dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan itu.

Untuk itu, 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. Pembatalan relatif ini dibagi 2 (dua) yaitu, 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 pembatalan oleh hakim, dengan putusan membatalkan suatu perjanjian dengan mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1449 KUH Perdata. Sedangkan syarat objektif berkaitan dengan objek yang diperjanjikan tidak boleh ada kekeliruan atau kepalsuan, tidak bertentangan dengan hukum dan atau kesusilaan.²⁰

Syarat subyektif ini sifatnya mutlak artinya jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*nietig*), dengan permintaan dari para pihak dan perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.²¹ Dengan demikian, menurut hemat penulis bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Camat dalam perkara No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, atas tanah yang sedang berperkaranya di Pengadilan tersebut menjadi dapat dibatalkan, dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat bagi siapa pun.

Dengan demikian, pada putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada perkara No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, dengan akibat hukum dapat dibatalkan dari pelanggaran pada syarat subyektif dengan tidak adanya kesepakatan terlebih dahulu, sehingga menurut penulis sepakat dengan putusan majelis hakim pengadilan negeri kepanjen, dikarenakan pada dasarnya adanya pelanggaran pada syarat-syarat sah nya perjanjian, khususnya pada syarat subyektif yakni kesepakatan. Untuk itu, sepakatnya penulis dengan putusan pengadilan, dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hakim pada pembahasan sebelumnya sehingga disimpulkan adanya akibat hukum dengan dibatalkan akat yang menjadi objek sengketa. Selain dengan itu,

²⁰ Popy Katarine, dkk, *op.cit.*, h. 166.

²¹ Fitria Dewi Navisa, 2022, Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I, Hlm 109-128

pada uraian putusan pengadilan ini setiap para pihak harus dapat mengikuti dan mentaati putusan pengadilan yang mengikat semua para pihak.

KESIMPULAN

1. Adapun dasar pertimbangan majelis hakim dalam pembatalan akta jual beli tanah pada putusan perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn dikarenakan dalam kutipan akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 terdapat bukti bahwa ada sidik jari yang dipalsukan pada proses pembuatan akta tersebut yang dilakukan oleh Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul yang melanggar syarat subyektif dalam syarat sahnya pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Dalam hal ini terbukti bahwa Penggugat I (Lasmani) tidak merasa menandatangani (dalam kasus ini tidak memberikan sidik jari/cap jempol), dan menjual tanah serta bangunan tersebut sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
2. Akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah pada putusan perkara Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn yang dimana dengan mengacu pada pertimbangan hakim bahwa Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) berikut surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang dialihkan karenanya dapat dibatalakan. Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dengan akibat hukum dapat dibatalkan dari pelanggaran pada syarat subyektif dengan tidak adanya kesepakatan terlebih dahulu, sehingga menurut penulis sepakat dengan putusan majelis hakim pengadilan negeri kepanjen, dikarenakan pada dasarnya adanya pelanggaran pada syarat-syarat sahnya perjanjian, khususnya pada syarat subyektif yakni kesepakatan.

SARAN

1. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, Sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris juga dalam pembuatan akta pengikat jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta jual beli yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

2. Terhadap para pihak yang bersengketa diharapkan dapat mengedepankan mediasi secara maksimal dalam penyelesaian perkara di pengadilan agar dapat tercapai solusi sehingga dapat terhindar dari proses penyelesaian sengketa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta : UII Press.
- Fitria Dewi Navisa, 2022, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid I*
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT. Refika Aditama.
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- K. Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR*, Semarang : UNDIP.
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian (Teknik Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Pieter Latumenten, 2009, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Surabaya.
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka: Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jurnal

- Diyan Isnaeni, 2017, Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *JU-ke*, Vol. 1, No. 2.
- Fitria Dewi Navisa, 2020, Penyelesaian Hukum Terhadap Sertipikat Sertipikat Ganda, Proceeding Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh -----, 2020, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tangungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat, Proceeding Konferensi Nasional Hukum Birokrasi untuk Indonesia Tangguh
- Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu, *Mimbar Hukum*, Vol. 31, No. 3.
- Popy Katarine, dkk, 2022, Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Hak Milik Melalui Akta Jual Beli Yang Diterbitkan Oleh Ppats Terhadap Tanah Yang Berperkaranya Di Pengadilan, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 10, Issue 1.

DINAMIKA

ISSN (*Print*) : 0854-7254 | ISSN (*Online*) : 2745-9829
Volume 28 Nomor 17 Bulan Juli Tahun 2022 , 5642-5666

Siti Afrah Afifah, 2020, Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/2014, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2114 K/Pdt/2016, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 98 K/Pdt/2016), *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 4, No. 2.