BAB III

KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI

(Analisis Terhadap Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

A. Hasil Penelitian

1. Posisi Kasus Endang Pramuhastuti melawan Hermawan Budi Santoso (Perkara Nomor 04/Pdt.G/2007/PN.Slmn)

Kedudukan masing-masing pihak dalam perkara sengketa pertanahan ini yaitu Endang Pramuhastuti sebagai Penggugat sedangkan Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping sebagai Tergugat. Persoalan dalam penelitian ini berawal pada tanggal masuknya gugatan sebagaimana dituangkan di dalam kutipan diktum putusan tentang duduknya perkara yaitu "..bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Januari 2007, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 15 Januari 2007, di bawah Register Nomor.04/Pdt.G/2007/PN.Slmn.."[1] Kemudian dalam kutipan petitum angka 5 diuraikan bahwa "..SHM No.M 972/ Caturtunggal GS.No.7065 tertanggal 30 Desember 1987 seluas 8.810 m^2 atas nama Drs.Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping.."[2] Sehingga dapat diperhatikan bahwa jarak waktu antara terbitnya sertifikat hak atas tanah pada tanggal 30 Desember 1987 dengan masuknya gugatan di pengadilan pada tanggal 15 Januari 2007, maka terhitung 19 (sembilan belas) tahun 15 (lima belas) hari. Dari perkara tersebut dapat diketahui

[1]Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Sleman *dalam Ny.Endang Pramuhastuti v. Drs.Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping*, Nomor.04/Pdt.G/2007/PN.Slmn, hlm.2

[2]*Ibid.*, hlm.8.

antara terbitnya sertifikat hak atas tanah dan masuknya perkara di Pengadilan telah melampaui waktu 5 tahun sebagaimana bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Selain itu perlu dipahami bahwa di dalam dalil Penggugat telah disampaikan bahwa sertifikat hak atas tanah dilandasi atas jual beli yang mengandung cacat hukum, sehingga sertifikat hak milik serta merta tidak sah atau batal demi hukum. Dalil Penggugat ini dapat dibuktikan dalam Petitum Penggugat angka 4 dan 5 disebutkan bahwa:

> "Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat Notaris PPAT Ny.Sulistiyah Sudarmadi, SH No.07/ DPK/1993 tertanggal 01 April 1993 adalah batal demi hukum *(nietig)* karena didasari suatu Jual Beli semu/ pura-pura *(shjinhandeling)*."[3] dan "Menyatakan secara hukum bahwa SHM No.M 972/ Caturtunggal GS.No.7065 tertanggal 30 Desember 1987 seluas 8.810 m^2 atas nama Drs.Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping adalah mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan."[4]

Namun pada akhirnya majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusannya memberikan amar putusan yaitu "menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya."[5]

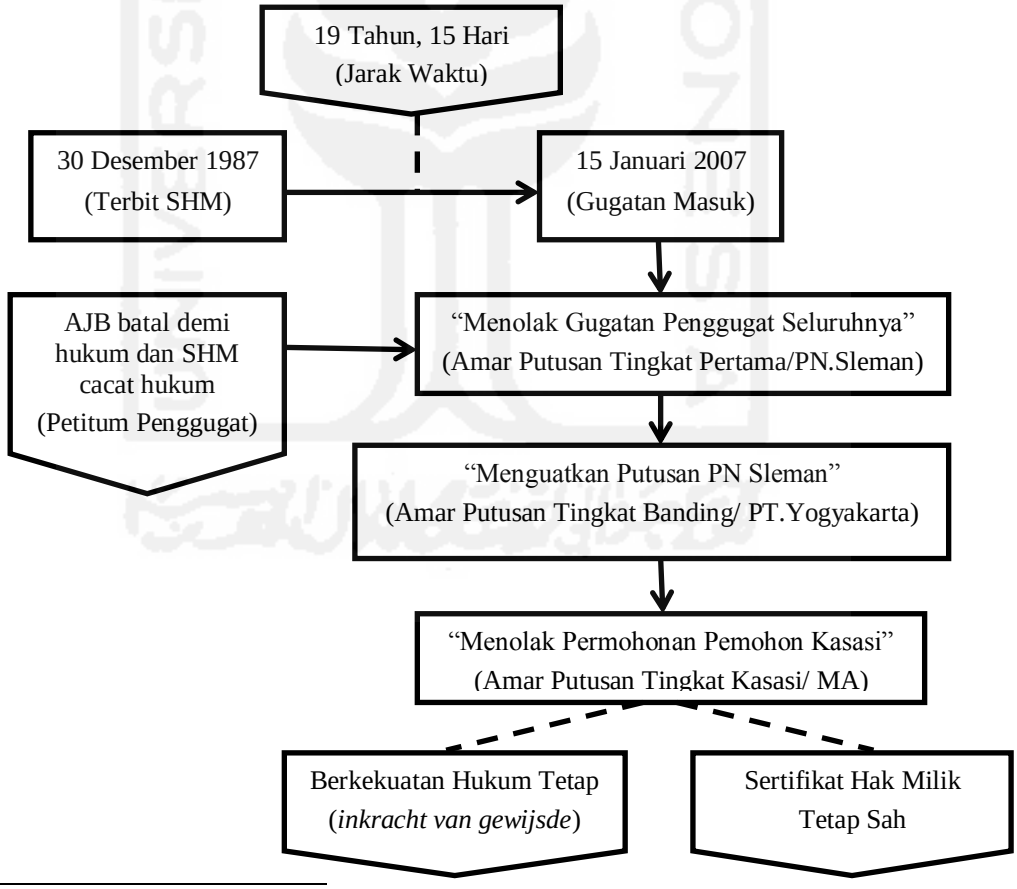
Karena tidak puas terhadap putusan dalam perkara Nomor.04/Pdt.G/2007/PN.Slmn, untuk itu Endang Pramuhastuti (semula Penggugat) melakukan upaya banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta berdasarkan register perkara Nomor : 01/PDT/2008/PTY. Pada akhirnya majelis hakim memberikan amar putusan yang berbunyi "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 Agustus 2007 No: 04/Pdt.G/2007/PN.Slmn,

---

[3]*Ibid.*
[4]*Ibid.*
[5]*Ibid.*, hlm.45.

yang dimohonkan banding tersebut."[6]. Demikian juga putusan tingkat kasasi di Mahkamah Agung berdasarkan register perkara nomor : 1651 K/Pdt/2008, bunyi dalam amar putusan adalah "Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi Ny.Endang Pramuhastuti tersebut"[7]. Dengan ditolaknya permohonan kasasi tersebut maka perkara ini telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)*, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) No.M 972/ Caturtunggal GS.No.7065 tertanggal 30 Desember 1987 seluas 8.810 m^2 atas nama Drs.Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping adalah sah menurut hukum.

Skema 1.Alur Perkara Nomor 04/Pdt.G/2007/PN.Slmn



[6]Putusan Pengadilan Tinggi pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Ny.Endang Pramuhastuti v. Drs.Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping, Nomor.01/PDT/2008/PTY, hlm.8.

[7]Putusan Mahkamah Agung pada Mahkamah Agung dalam Ny.Endang Pramuhastuti v. Drs.Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Ping, nomor.1651 K/Pdt/2008, hlm.30.

2. Posisi Kasus Umiyati melawan Susanto Wibisono (Perkara Nomor 61/Pdt.G/2002/PN.Slmn)

Kedudukan masing-masing pihak dalam perkara sengketa pertanahan ini yaitu Umiyati sebagai Penggugat atau Tergugat Rekonpensi sedangkan Susanto Wibisono sebagai Tergugat atau Penggugat Rekonpensi. Salah satu persoalan dalam peneltian ini berawal pada tanggal masuk gugatan sebagaimana dituangkan di dalam kutipan diktum putusan tentang duduknya perkara yaitu "Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 23 Mei 2002 di bawah register No.61/Pdt.G/2002/PN.Slmn."[8] Sedangkan dalam kutipan petitum angka 4 dalam Rekonpensi diuraikan bahwa "....sertifikat hak milik No.4638 Desa Maguwoharjo, Gambar situasi No.1869 tanggal 18 Maret 1997 luas ± 450 m^2 atas nama Ny.Umiati"[9]. Dapat dicermati dalam perkara tersebut jarak waktu antara terbitnya sertifikat hak atas tanah dengan masuknya gugatan di Pengadilan terhitung 5 (lima) tahun 2 (dua) bulan 5 (lima) hari. Dari kedua perkara tersebut dapat diketahui antara terbitnya sertifikat hak atas tanah dan masuknya perkara di Pengadilan telah melampaui waktu 5 tahun sebagaimana bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Selain itu perlu dipahami bahwa di dalam dalil Penggugat menyampaikan bahwa sertifikat hak atas tanah dilandasi atas jual beli yang mengandung cacat hukum, sehingga sertifikat hak milik serta merta tidak sah atau batal demi hukum. Hal ini tampak dalam Petitum Penggugat Rekonpensi angka 3 dan 4 disebutkan bahwa :

---

[8]Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Sleman *dalam Ny.Umiyati v. Tn.Susanto Wibisono*, Nomor.61/Pdt.G/2002/PN.Slmn, hlm.2.

[9]*Ibid.*, hlm.27.

> "Menyatakan dan menetapkan tidak sah/batal demi hukum Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 yang dibuat oleh AJB.Gunarto, SH Notaris/PPAT Kabupaten Sleman."[10] dan "Menyatakan dan menetapkan tidak sah/batal demi hukum sertifikat hak milik No.4638 Desa Maguwoharjo, Gambar situasi No.1869 tanggal 18 Maret 1997 luas ± 450 m^2 atas nama Ny.Umiyati."[11]

Namun pada akhirnya putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman memberikan amar putusan dalam Rekonpensi angka 3 dan 4 bahwa:

> "Menyatakan dan menetapkan bahwa Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997 yang dibuat oleh AJB.Gunarto, SH Notaris/PPAT Kabupaten Sleman adalah tidak sah/batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum."[12] dan "Menyatakan dan menetapkan sertifikat Hak Milik atas tanah No.4638 Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, gambar situasi No.1869 tanggal 18 Maret 1997 luas ± 450 m^2 atas nama Ny.Umiati tidak mempunyai kekuatan hukum."[13]

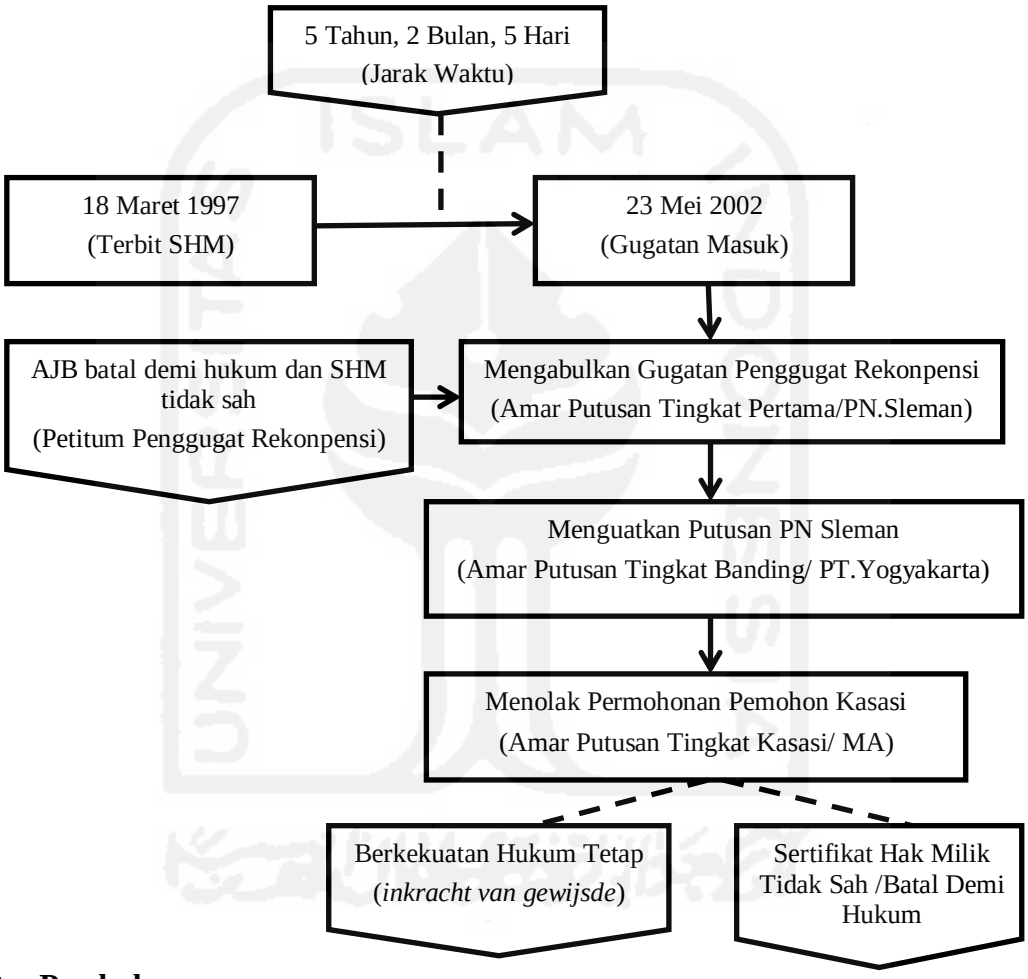
Tidak puas terhadap putusan perkara Nomor.61/Pdt.G/2002/PN.Slmn tersebut, untuk itu Umiyati (semula Penggugat) melakukan upaya banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta berdasarkan register perkara Nomor : 36/ PDT/ 2003/ PTY, bunyi amar putusan tingkat banding tersebut adalah "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 17 Oktober 2002 No.61/Pdt.G/2002/PN.Slmn yang dimohonkan banding tersebut."[14] Demikian juga dalam putusan tingkat kasasi di Mahkamah Agung, berdasarkan register perkara nomor : 529 K/Pdt/ 2004 bunyi amar putusan adalah "Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny.Umiyati tersebut."[15] Dengan ditolaknya permohonan kasasi tersebut maka perkara ini telah berkekuatan hukum

---

[10]*Ibid.*
[11]*Ibid.*
[12]*Ibid.*, hlm.58
[13]*Ibid.*
[14]Putusan Pengadilan Tinggi pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Umiyati v Susanto Wibisono, Nomor.36/ PDT/ 2003/ PTY, hlm.5
[15]Putusan Mahkamah Agung pada Mahkamah Agung dalam Umiyati v. Susanto Wibisono, Nomor.529 K/Pdt/ 2004, hlm.17.

tetap *(inkracht van gewijsde)*, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4638 Desa Maguwoharjo, Gambar situasi No.1869 tanggal 18 Maret 1997 luas ± 450 m^2 atas nama Ny.Umiyati adalah tidak sah atau batal demi hukum.

Skema 2. Alur Perkara Nomor 61/Pdt.G/2002/PN.Slmn



B. Pembahasan

1 Ratio Decidendi Perkara Nomor 04/Pdt.G/2007/PN.Slmn

Pertimbangan majelis hakim pada perkara ini dituangkan dalam 44 (empat puluh empat) konsideran, dimana pertimbangan-pertimbangan tersebut memuat materi *ratio decidendi* hakim sebelum memutus perkara. Untuk keperluan itu hakim melakukan analisa terhadap bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan saksi

ahli. Bukti tertulis yang diajukan Penggugat ditandai dengan P-1 hingga P-37 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi ahli yaitu Djoko Sukisno, SH, CN dan Drs.H.Akhmad Rifai, SH, sedangkan Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis ditandai dengan T-1 hingga T-22 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Rudi Heru Setiawan dan Drs. Handoko.

Dalam perkara ini pada prinsipnya Penggugat mempersoalkan keabsahan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Sulistiyah Sudarmadi, SH selaku PPAT dengan Nomor : 07/AJB/DPK/1993. Adapun maksud dan tujuan Penggugat tersebut dituangkan dalam konsideran 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam), secara garis besar terdiri dari 3 (tiga) hal yaitu :

1. Jual beli atas bidang tanah (obyek sengketa) dilakukan dengan rekayasa (*anti dateren/ achtuit dateren*), fiktif dan pura-pura (*schijin handeling*) karena dilakukan secara sepihak (*eenzijdig*) oleh orang tua Tergugat, dengan demikian sertifikat hak milik cacat hukum maka batal demi hukum (*wieteg*).
2. Tidak ada jual beli karena tidak pernah terjadi pembayaran sejumlah uang atas harga obyek sengketa, sedangkan asal usul jual beli menurut Tergugat atas dasar hubungan hutang-piutang dan kemudian dikemas dalam akta jual beli No.07/AJB/DPK/1993, sehingga jual beli tidak dikehendaki oleh Penggugat sebagaimana bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata.
3. Jual beli adalah semu atau pura-pura karena didasari perbuatan melawan hukum dan tidak dibenarkan warga keturunan Tionghoa (non pribumi) memperoleh hak milik berdasarkan Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta No.K.898/I/A/1975 tanggal 5 Maret 1975.

Berkaitan dengan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat membantah seluruhnya, materi ini dituangkan dalam konsideran 8 (delapan), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh), secara garis besar terdiri dari 3 (tiga) hal yaitu sebagai berikut :

1. Jual beli telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat, dimana suami Penggugat bernama Oetoyo telah membubuhkan tanda tangan pada akta jual beli No.07/AJB/DPK/1993 tanggal 1 April 1993. Jadi tidak benar akta jual beli dilakukan secara sepihak (*eenzijdig*) ataupun rekayasa, oleh karena secara hukum jual beli tersebut adalah sah dan mengikat kedua belah pihak.
2. Tergugat sudah membayar dan Penggugat telah menerima pembayaran sepenuhnya sesuai harga tanah, dalam akta jual beli No.07/AJB/DPK/1993 tanggal 1 April 1993 telah disebutkan bahwa pihak penjual (Penggugat) telah menerima sepenuhnya uang harga tanah (obyek sengketa), karena akta jual beli juga berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah.
3. Kemudian Tergugat bertanya mengapa setelah sekian lama baru dipermasalahkan sekarang bahwa Penggugat belum mendapatkan pembayaran, Tergugat telah beranggapan bahwa Penggugat telah lupa dengan kesepakatan penyelesaian CV.Wondatex dengan ayah Tergugat, maka nyata-nyata adanya itikad tidak baik dari Penggugat.

Seluruh dalil pokok Penggugat dan Tergugat di atas sebagai dasar pijakan bagi hakim untuk mengungkap fakta-fakta hukum, tentu diikuti dengan bukti-bukti yang relevan. Untuk itu hakim menguji kebenaran dalil-dalil para pihak dengan memeriksa sebagian bukti-bukti tertulis, dimana dalam pemeriksaan bukti-bukti tertulis terungkap beberapa fakta hukum, hal ini dapat diketahui dalam

konsideran 13 (tiga belas) hingga 24 (dua puluh empat), secara garis besar adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan bukti P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-31, T-1, T-2, T-7, T-9, T-13 dan T-14 diketahui bahwa PT.Wondatex berdiri pada tahun 1979, didirikan termasuk oleh Endang Pramuhastuti (Tergugat), Sigit Pramono dan Hadi Gunawan (Ayah Tergugat). Kemudian pada tanggal 27 Maret 1984 para pendiri tersebut sepakat untuk membubarkan PT.Wondatex dan mendirikan CV.Wondatex.
2. Terungkap fakta hukum pada tanggal 26 Januari 1988 dibuatkan akta pengakuan hutang bahwa Endang Pramuhastuti (Penggugat) dan Sigit Pramono sebagai pihak pertama dan Hadi Gunawan (Ayah Tergugat) sebagai pihak kedua. Dalam hal ini pihak pertama memberikan pinjaman hutang melalui Bank Central Asia (BCA) Cabang Semarang sebesar Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada pihak kedua. Kemudian pada saat itu juga dibuatkan pernyataan bahwa Hadi Gunawan pada tahun 1979 ikut mendirikan PT.Wondatex dan memberikan modal sebesar 50 % (lima puluh persen), sehingga serta merta berhak atas bidang tanah (obyek sengketa) atas nama Endang Pramuhastuti (Penggugat) sebesar 50 % (lima puluh persen). Selain itu juga terungkap fakta hukum bahwa telah terjadi suatu kesepakatan antara pihak pertama dan pihak kedua, jika tanah beserta bangunan (obyek sengketa) dijual atau dialihkan secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak kedua, maka pihak pertama didenda 20 kg emas murni.

3. Berdasarkan bukti T-1 terungkap fakta bahwa SHM No.972 semula atas nama Endang Pramuhastuti (Penggugat) kemudian telah beralih kepada Hermawan Budi Santoso (Tergugat) berdasarkan AJB tanggal 1 April 1993, ternyata sebelumnya telah dibebani beberapa Hipotik. Menurut bukti T-1 tercatat hipotik dilakukan pada tahun 1989 di Bank Bumi Daya Cabang Yogyakarta dan dimatikan pada tanggal tanggal 14 Agustus 1989, berdasarkan surat Nomor :173/Hip/1989. Terakhir pada tanggal 9 Desember 1993 di BCA Cabang Yogyakarta, diroya pada tahun 1996 berdasarkan No.YOG/KRD/0568/96 dan dihapus tanggal 16 Desember 1993 No.387/Hip/1993.
4. Berdasarkan bukti P-31, T-11 dan T-12 terungkap fakta bahwa Hermawan Budi Santoso sebagai penjamin (*avalis*) atas fasilitas hutang Sigit Pramono sebagai Dirut CV.Wondatex dari BCA Cabang Yogyakarta sebesar 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah) jatuh tempo pada tanggal 1 April 1995, dengan jaminan obyek sengketa yang telah diikat dengan Akta No.3 tanggal 1 April 1993;
5. Sigit Pramono mendapat fasilitas kredit dari BCA Cabang Yogyakarta berdasarkan fasilitas kredit No.0192/37/Kred/YOG/91 tanggal 10 Oktober 1991, maka dibuatkan Akta Pengakuan Hutang No.31 tanggal 10 Oktober 1991 atas Jaminan Obyek Sengketa dan Akta Kuasa Memasang Hipotik No.27 tanggal 10 Oktober 1991 (Akta Kuasa No.28 tanggal 10 Oktober 1991).

6. Berdasarkan bukti P-5 dan T-3 kemudian rasionalisasi hakim mengaitkan dalil Tergugat konsideran 8 (delapan) dengan konsideran 16 (enam belas), pada prinsipnya terungkap fakta hukum bahwa akta jual beli tanggal 1 April 1993 No.07/AJB/DPK/1993 atas persetujuan suaminya bernama Oetoyo, hal itu sebagai dasar untuk dibuatkan Akta Kuasa Memasang Hipotik tanggal 1 April 1993 No.3 sebagai jaminan hutang Sigit Pramono.
7. Secara runtut hakim menilai terdapat hubungan kausalitas antara bukti satu dengan bukti lainnya yang dapat menjelaskan suatu peristiwa hukum, termasuk hubungan sebagaimana di dalam konsideran 18 (delapan belas) di atas Tergugat selaku penjamin (*avalis*) dari Sigit Pramono, kemudian dibuatkan Akta Perubahan Pengakuan Hutang No.37 tanggal 14 Mei 1993.
8. Kemudian untuk jaminan hutang maka SHM No.972 (Obyek Sengketa) telah dipasang Hipotik 1 berdasarkan Akta No.391 HPTK/ Depok/ XII/ 1993 pada tanggal 9 Desember 1993.
9. Berdasarkan surat tertanggal 17 Februari 1995 Nomor.YOG/PWS/KRD/052/II/95, Bank Central Asia (BCA) Cabang Yogyakarta telah mengirim surat kepada (alm) Hadi Gunawan dengan alamat Hermawan Budi Santoso (Tenggugat) diberikan tembusan kepada Sigit Pramono, pada intinya bahwa mohon bantuan keuangan atas krisis keuangan CV.Wondatex.
10. BCA Cabang Yogyakarta mengirim surat kembali berupa teguran kepada Hermawan Budi Santoso (Tenggugat) sebagai penjamin (*avalis*) atas hutang Sigit Pramono, agar melunasi hutangnya yang jatuh tempo pada tanggal 20

April 1995 sebagaimana Jaminan Kredit (Obyek Sengketa) yang akan dijual lelang dan telah diikat akta Nomor 3 tanggal 1 April 1993;

11. Sehubungan dengan konsideran di atas maka hutang Sigit Pramono telah dilunasi oleh Hadi Gunawan dan BCA Cabang Yogyakarta telah meroya sebagaimana dalam surat tanggal 1 Juli 1993 No.YOG/KRD/0568.
12. Berdasarkan fakta-fakta materiil tersebut hakim memberikan kesimpulan sementara berdasarkan pemeriksaan bukti tertulis bahwa terungkap fakta hukum apabila Penggugat dan Sigit Pramono menyatakan tidak tahu sehingga beberapa kali mengirim surat kepada Notaris Soemi Sajogjo Moedito Mardjikoen, SH dan Ny.Sulistiyah Sudarmadi, SH menjadi tidak masuk akal.

Setelah mempertimbangkan fakta-fakta materiil tersebut, konsideran berikutnya secara khusus mengkaji dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Untuk mengurai persoalan tersebut, maka secara khusus hakim menganalisa rumusan tentang perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Untuk itu hakim membagi kalimat dalam Pasal 1365 KUHPerdata menjadi 4 (empat) hal, yaitu:

1. Adanya perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul;
3. Adanya kesalahan dari si pelaku dan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kemudian untuk memperluas rumusan tentang perbuatan melawan hukum maka hakim menambahkan referensi yurisprudensi sebagai rujukannya. Di dalam yurisprudensi terdapat 4 (empat) pilihan terminologi tentang perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
2. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, atau
3. Perbuatan yang melanggar kaidah tata susila, atau
4. Perbuatan yang bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dengan demikian Pasal 1365 KUHPerdata dan yurisprudensi digunakan sebagai pisau analisis terhadap fakta-fakta materiil di persidangan. Untuk itu hakim menekankan pada latar belakang atas peristiwa hukum sebelum terjadinya jual beli tanah, karena dalam faktanya hutang-hutang Sigit Pramono telah dilunasi oleh Hadi Gunawan (Ayah Tergugat) dan BCA Cabang Yogyakarta telah meroyanya. Selanjutnya hakim mengungkapkan bahwa Hadi Gunawan telah menjalankan kewajibannya, dimana juga bertanggung jawab atas kerugian CV.Wondatex sesuai dengan saham yang dimiliki.

Setelah menganalisa fakta materiil dengan Pasal 1365 KUHPerdata dan yurisprudensi, kemudian hakim memberikan sebuah pertanyaan yaitu dimana letak rekayasa Tergugat sehingga dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pertanyaan ini mengisyaratkan bahwa tidak ditemukan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, sehingga benar hakim memberikan kesimpulan,

Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berikutnya setelah melakukan analisa terhadap Pasal 1365 KUHPerdata dan yurisprudensi di atas, kini memasuki tahap analisa hakim terhadap Pasal 1320 KUHPerdata. Dimana merujuk pada bukti tertulis P-5 dan T-3, terungkap fakta bahwa perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Selain daripada itu hakim menganalisa keterangan saksi-saksi ahli yang menyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan atas kehadiran kedua belah pihak dan sertifikat asli harus ditunjukkan. Sedangkan saksi ahli Achmad Rifai menyampaikan keterangan bahwa peralihan tanah hak milik tidak boleh dilakukan oleh warga Indonesia keturunan sesuai Intruksi Wakil Gubernur DIY. Hakim tetap menilai bahwa akta jual beli oleh PPAT sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan merujuk pada latar belakang sebelum terjadinya akta jual beli, sehingga dalam hal ini hakim menemukan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan di dalam akta jual beli dengan latar belakang peristiwanya.

Untuk menuntaskan persoalan keabsahan akta jual beli ini, maka hakim menambahkan analisanya dan sekaligus memberikan kesimpulan. Dimana atas dalil Penggugat yang mempersoalkan akta jual beli dibubuhkan tanda-tangan di

atas materai tertanggal 11 April 1993, sedangkan transaksi jual beli berdasarkan AJB yaitu tertanggal 1 April 1993. Dalam hal ini hakim berpendapat Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya tersebut, termasuk dalil yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan rekayasa ataupun perbuatan sepihak.

Pertimbangan selanjutnya masih berkaitan dengan persoalan keabsahan akta jual beli, dimana secara khusus hakim mengkaji gugatan penggugat yang didukung oleh saksi ahli Achmad Rifai bahwa Tergugat tidak berhak melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah berdasarkan Instruksi Kepala Daerah D.I Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tertanggal 5 Maret 1975. Adapun dalam hal ini hakim berpendapat jual beli tersebut tidak berakibat batal, karena tidak ada larangan dalam peraturan perundang-undangan terutama pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak melarang warga Indonesia keturunan memiliki hak milik atas tanah. Hal ini diperkuat oleh saksi Tergugat yaitu Heru Setiawan dan bukti tertulis P-28 dan T-15, yaitu ditemukan fakta bahwa Tergugat dapat mengajukan perubahan pada Kantor Pertanahan Sleman dan akta jual beli tidak menjadi batal.

Berkaitan dengan pembahasan tanda tangan sepihak (*eenzijdig*) atas akta jual beli, hakim menambahkan analisanya atas bukti tertulis P-28 dan T-15, dimana bukti tertulis itu memuat keterangan saksi dalam akta jual beli. Sebagaimana saksi-saksi tersebut turut membubuhkan tanda-tangan di dalam akta jual beli, sehingga tidak bisa saksi-saksi itu mengatakan tidak tahu menahu terjadinya akta jual beli. Untuk itu hakim berpendapat sepanjang prosedur peralihan hak tersebut sesuai peraturan perundang-undangan dan pihak penggugat tidak mampu

membuktikan sebaliknya maka akta jual beli tersebut tetap sah. Dengan demikian hakim memberikan penilaian bahwa bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat dan keterangan saksi Handoko dan Rudi Heru Setiawan memberikan keyakinan pada hakim bahwa peralihan hak atas tanah tersebut sah menurut peraturan perundang-undangan. Dengan demikian rasionalisasi hakim sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat pada intinya menanyakan kepada Penggugat dan Sigit Pramono selaku Direktur Utama CV.Wondatex mengapa baru mempermasalahkan hutang-hutangnya yang dijamin oleh Tergugat (*avalis*), setelah berselang 5 (lima) tahun Hadi Gunawan meninggal dunia. Pada saat Hadi Gunawan masih hidup Penggugat tidak mempermasalahkan terkait rekayasa transaksi jual beli dan terdapat penyimpangan.

Dengan demikian setelah hakim mengkaji seluruh dalil Penggugat, sangkalan Tergugat, memeriksa bukti-bukti tertulis beserta para saksi dan saksi ahli, maka hakim menyampaikan kesimpulan-kesimpulan akhir dalam konsideran 40 (empat puluh) sampai 44 (empat puluh empat), yaitu sebagai berikut :

1. Setelah hakim mempertimbangkan seluruh dalil-dalil Penggugat maka hakim mengambil kesimpulan bahwa "....Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatanya, maka gugatan pokok Penggugat tersebut harus ditolak".[16]

[16]Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Sleman *dalam Ny.Endang Pramuhastuti..op.cit*., hlm.44.

2. Sehubungan dengan itu maka "....gugatan penggugat selain dan selebihnya oleh karena *acessoir* dari gugatan pokok harus pula ditolak untuk seluruhnya"[17].
3. Sebelum sampai pada suatu amar putusan dalam perkara ini, hakim menimbang berdasarkan dalil dan bukti maka dalam peradilan tingkat pertama ini "..Penggugat dalam perkara ini dinyatakan kalah maka segala biaya yang timbul dalam perkara dibebankan kepada Penggugat.."[18].
4. Dalam ujung kesimpulan majelis hakim menyampaikan bahwa :

   "....Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalanya maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan berdasarkan Pasal 181 Ayat (1) HIR Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini"[19].
5. Dalam pertimbangan akhir hakim memberikan landasan sebagaimana dalam konsideran 43 (empat puluh tiga) pertimbangan hukumnya berdasarkan HIR dan peraturan-peraturan lain.

Mencermati pertimbangan hakim dalam uraian di atas, maka dapat dipahami alur berfikir hakim dalam menganalisa gugatan sengketa pertanahan ini. Secara runtut hakim menganalisa satu demi satu gugatan Penggugat dan sangkalan Tergugat, kemudian disinergikan dengan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi termasuk saksi ahli dan peraturan perundang-undangan sehingga menghasilkan fakta-fakta hukum.

---

[17] *Ibid.*, hlm.44-45.
[18] *Ibid.*
[19] *Ibid.*

Jika diperhatikan esensi gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah mempersoalkan keabsahan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT, sehingga mengerucut pada petitum Penggugat yang dituangkan dalam konsideran 4 (empat) yaitu "Menyatakan secara hukum bahwa akta jual beli yang dibuat Notaris PPAT Ny.Sulistyah Sudarmadi, S.H No.07/DPK/1993 tertanggal 1 April 1993 adalah batal demi hukum (*nietig*) karena didasari suatu jual beli semu/pura-pura (*shijnhandeling*)[20]". Selanjutnya diikuti petitum dalam konsideran 5 (lima) yaitu "Menyatakan secara hukum bahwa SHM No.M 972/ Caturtunggal GS.No.7065 tertanggal 30 Desember 1987 seluas 8.810 atas nama Drs.Hermawan Santoso alias Hoo Wen Ping adalah mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan.[21]" Sehingga dapat disimpulkan bahwa batalnya suatu akta jual beli, juga berdampak pada batalnya sertifikat hak atas tanah.

Memahami sinyalemen di atas maka dapat disimpulkan antara akta jual beli oleh PPAT dengan sertifikat hak atas tanah memiliki korelasi, pendapat ini dibenarkan oleh Adrian Sutedi bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT. Jadi menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat.[22]

---

[20]*Ibid.*, hlm.8

[21]*Ibid.*

[22] Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm.128.

Seperti penjelasan dalam pertimbangan hakim di atas, untuk kepentingan menguji keabsahan akta jual beli dan sertifikat hak atas tanah maka majelis hakim membutuhkan bukti-bukti tertulis yang ditandai dengan P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-31, T-1, T-2, T-7, T-9, T-13 dan T-14 dan keterangan saksi termasuk diantaranya adalah saksi ahli. Selain itu majelis hakim membutuhkan peraturan perundang-undangan sebagai rujukan untuk melakukan analisa lebih mendalam, dimana hakim merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan Pasal 1320 KUHPerdata sebagaimana dijadikan landasan hukum Penggugat di dalam gugatannya.

Pertama kali majelis hakim melakukan analisa terhadap Pasal 1365 KUHPerdata, namun majelis hakim berpendapat bahwa ketentuan tersebut tidak dapat memberikan penjelasan secara sempurna terkait rumusan perbuatan melawan hukum. Untuk kepentingan itu majelis hakim menambah rujukan dengan berpedoman pada yurisprudensi, dalam agenda ini hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Perlu diketahui bahwa upaya ini merupakan inisiatif hakim dalam menemukan hukum (*rechtsvinding*), keaktifan hakim ini bertujuan untuk mengisi kekosongan hukum. Penemuan hukum itu tidak hanya dilakukan oleh hakim pidana, tetapi juga hakim perdata, sesuai dengan asas *ius curia novit* (hakim dianggap tahu hukum) dan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004 yang melarang hakim menolak untuk

memeriksa dan mengadili suatu perkara dengan alasan bahwa aturan hukumnya tidak ada atau tidak jelas.[23]

Pada tahapan berikutnya untuk menguji keabsahan akta jual beli secara runtut majelis hakim melakukan analisa di dalam Pasal 1320 KUHPerdata disinergikan dengan materi gugatan Penggugat beserta seluruh bukti-bukti, pada akhirnya majelis hakim juga berpendapat Penggugat tidak mampu membuktikannya. Penemuan hukum hakim selanjutnya adalah terkait dalil gugatan Penggugat bahwa menyatakan tidak dibenarkan warga keturunan memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta No.K.898/I/A/1975 tanggal 5 Maret 1975, dalil ini dibenarkan oleh saksi ahli bernama Achmad Rifa'i. Namun demikian secara khusus dalil gugatan ini tidak disangkal oleh Tergugat, sehingga hakim merujuk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan untuk menjawab persoalan ini, dimana UUPA tidak melarang warga keturunan memiliki hak milik atas tanah.

Setelah melakukan analisa secara menyeluruh, kemudian di bagian akhir pertimbangannya majelis hakim memberikan kesimpulan bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya, untuk itu majelis hakim berpendapat gugatan pokok Penggugat harus ditolak. Memang sudah semestinya kesimpulan akhir di dalam pertimbangannya merefleksikan di dalam amar putusannya, dimana sejak awal pertimbangannya tampak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya. Dengan demikian majelis hakim menyatakan dalam amar putusannya yaitu

[23]Tata Wijayanta et.al., "Penerapan Prinsip Hakim Pasif Dan Aktif Serta Relevansinya Terhadap Konsep Kebenaran Formal", *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi No.3 Vol.22, (2010), hlm.579.

"menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya".[24] Berdasarkan amar putusannya tersebut, maka sertifikat hak atas tanah (SHM No.M.972) tetap menjadi milik Hermawan Budi Santoso alias Hoo Wen Pin (Tergugat).

Berdasarkan pengamatan *ratio decidendi* di atas nyata-nyata majelis hakim tidak menggunakan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pertimbangan dalam memutuskan perkara ini, sehingga dapat disimpulkan bahwa majelis hakim telah mengesampingkan ketentuan tersebut. Berkaitan dengan persoalan ini I Gede Putu Saptawan berpendapat bahwa untuk menyatakan sah atau tidaknya sertifikat hak atas tanah majelis hakim harus menelusuri kembali prosedur atau sejak awal proses para pihak dalam membuat perjanjian di PPAT, kalo didasari sesuai prosedur yang berlaku otomatis akta jual beli di PPAT akan sah dan selanjutnya akan dijadikan dasar untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah. Jika suatu saat ada pihak yang mempermasalahkan tetap dapat ditempuh untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, sekalipun sertifikat hak atas tanah sudah berumur puluhan tahun.[25]

Dengan demikian sekalipun di dalam amar putusannya sertifikat hak atas tanah dikuatkan keberadaannya oleh majelis hakim, namun sertifikat hak atas tanah tidak serta merta merupakan alat bukti mutlak sebagaimana materi Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Merujuk pada pendapat Irawan Soerodjo yakni setelah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan, maka

---

[24] Putusan Pengadilan Negeri, Ny.Endang Pramuhastuti v. Drs.Hermawan Budi Santoso.... *op.cit.* hlm.45

[25] Hasil Wawancara dengan I Gede Putu Saptawan Selaku Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Pada Tanggal 10 Juni 2015.

sertipikat tanah tidak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.[26]

Namun demikian majelis hakim lebih menekankan pada pembuktian-pembuktian materiil dan formil dengan menguji berbagai komposisi alat bukti, seperti halnya bukti tertulis yang ditandai dengan P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-31, T-1, T-2, T-7, T-9, T-13 dan T-14, keterangan saksi, saksi ahli dan merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan termasuk yurisprudensi. Sebagaimana diketahui dalam perkara ini hakim tidak menggunakan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai dasar pertimbangannya, padahal Peraturan Pemerintah merupakan salah satu salah satu sumber hukum dan masuk dalam tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Jika majelis hakim menganggap Pasal 32 ayat (2) relevan digunakan maka secara konkret sudah semestinya hakim menerapkan ketentuan itu, sekalipun di dalam dalil-dalil Tergugat juga tidak menyampaikan materi ini. Seperti yang pernah dilakukan sebelumnya sudah semestinya majelis hakim menggunakan otoritasnya untuk melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Sebenarnya majelis hakim sudah menangkap keganjalan dalam perkara ini melalui sebuah pertanyaan, pada intinya mengapa setelah 5 (lima) tahun Hadi Gunawan (Ayah Tergugat) meninggal dunia Penggugat baru menyampaikan keberatan terhadap masalah ini. Materi pertanyaan majelis hakim ini secara substasial mengarah pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, namun

---

[26]Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Surabaya : Arkola, 2003), hlm.187.

hanya berhenti pada pertanyaan tidak diralisasikan menggunakan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Berkaitan dengan ini I Gede Putu Saptawan berpendapat bahwa majelis hakim mempertanyakan kejanggalan ini adalah wajar karena memang ingin mengetahui peristiwa sebenarnya, namun penekanannya tetap pada dasar pembuktian untuk kemudian digunakan oleh majelis hakim dalam memutuskan.[27]

Dengan demikian melihat realitas penegakan hukum dalam perkara ini Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dianggap tidak relevan digunakan sebagai landasan hukum, karena akan menghilangkan kualitas sebagai sebuah putusan hakim. Jika tidak sudah semestinya majelis hakim menggunakan Pasal 32 ayat (2) untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan daluarsa hukum karena sertifikat hak atas tanah telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga tidak perlu lagi melakukan pemeriksaan atas pokok perkara.

2 Ratio Decidendi Perkara 04/Pdt.G/2002/PN.Slmn

Pertimbangan hakim dalam perkara ini akan diuraikan secara runtut di dalam konsideran-konsideran, ini bertujuan agar dapat menemukan *ratio decidendi* hakim sebelum sampai pada putusannya. Pertimbangan hakim ini terdiri dari beberapa bagian, yaitu provisi, eksepsi, pokok perkara dan rekonpensi, namun yang berkaitan langsung dengan inti permasalahan hanya pada bagian pokok perkara dan rekonpensi. Sebagai parameter sebelum sampai pada putusannya, hakim membutuhkan pertimbangan yang dituangkan dalam 67 (enam puluh tujuh)

[27] Hasil Wawancara dengan I Gede Putu Saptawan Selaku Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Pada Tanggal 10 Juni 2015.

konsideran, namun yang berkaitan langsung dengan penelitian ini hanya berjumlah 47 (empat puluh tujuh) konsideran. Hal ini disebabkan sengketa hak atas tanah bukan satu-satunya obyek yang dipersengketakan, sehingga pertimbangan hakim yang tidak berkaitan dengan obyek penelitian dikesampingkan.

Dimulai dengan pertimbangan hakim dalam konsideran 3 (tiga) sebagai petitum (tuntutan) Penggugat dan terdiri dari 2 (dua) petitum yang saling berkaitan, yakni :

1. Akta perjanjian Perkawinan antara Penggugat dan Tergugat No.9 tanggal 23 September 1984 dinyatakan sah menurut hukum.
2. Harta-harta milik Penggugat yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat diserahkan kembali kepada Penggugat. Harta-harta Penggugat tersebut berupa :

a. Tanah dan rumah yang terletak di Jl.Solo Km.9, Karang Ploso, Maguwoharjo, Kabupaten Sleman berdasarkan SHM No.4638 dengan luas 450 m^2 (obyek sengketa).

Sehubungan dengan petitum di atas, maka hakim terlebih dahulu melakukan analisa terhadap petitum pertama disertai pemeriksaan bukti surat dan saksi. Pertimbangan hakim ini dikemukakan dalam konsideran 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh), sebagai berikut :

1. Berdasarkan keterangan saksi Tergugat bernama Agus Sularso dan bukti surat P-I maka terbukti Penggugat dan Tergugat telah melangsungkan pernikahan di Yogyakarta pada tanggal 24 September 1984.

2. Bahwa sebagaimana dikemukakan pada konsideran 5 (lima) di atas tidak disangkal oleh Tergugat dan diperkuat dengan bukti P-II. Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi perceraian yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman, ketika gugatan ini diajukan masih dalam proses pemeriksaan tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta.
3. Sehubungan dengan tuntutan Pokok Penggugat ke-1 tidak disangkal oleh Tergugat dan didukung dengan bukti T-III. Dengan ini serta merta akta perjanjian perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat No.9 tanggal 23 September 1984 telah sah menurut hukum, atas dasar pertimbangan tersebut maka petitum Penggugat No.3 dapat dikabulkan. Sebagaimana dimaksud petitum No.3 adalah "menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat No.9 tanggal 23 September 1984 adalah sah menurut hukum."[28]

Dengan demikian berdasarkan uraian konsideran-konsideran di atas terungkap fakta hukum bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan pasangan suami istri, meskipun saat gugatan ini diajukan masih dalam proses perceraian pada pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Memasuki pokok perkara dimana Tergugat telah menyangkal petitum ke-2 Penggugat. Menurut Tergugat obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah sebagaimana telah diuraikan di atas adalah milik Tergugat berdasarkan surat wasiat No.15 tanggal 10 April 1980 dari pemberi wasiat yaitu Ny.Pawirorejo alias Sutijah, untuk itu Tergugat merasa tidak pernah menjual obyek sengketa kepada

[28] Putusan Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Sleman *dalam Ny.Umiyati....op.cit,* hlm.7.

Penggugat. Mengingat petitum atau gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, dengan ini hakim memberikan beban pembuktian kepada Penggugat atas dalil-dalil gugatanya. Untuk keperluan itu Penggugat telah mengajukan bukti tertulis ditandai dengan P.I sampai dengan P.XI, namun tanpa disertai saksi. Untuk memperkuat dalil-dalil sangkalanya hakim juga mempertimbangkan bukti-bukti tertulis yang diajukan Tergugat ditandai dengan T.I sampai dengan T.XVI, tergugat juga mengajukan 6 (enam) orang saksi yaitu :

1. Agus Sularso
2. AYB.Gunarto, S.H.
3. Suwarno, S.H.
4. Meri Magdalena Aba.
5. Prof.Dr.Nindyo Pramono, S.H, M.S.
6. Maria Fransisca Jenny Setiawati Yogiarso, S.H.

Setelah melakukan analisa konsideran di atas, kemudian dalam konsideran ini hakim mengambil kesimpulan bahwa persoalan sengketa hak atas tanah ini berpangkal tolak pada Akta Jual Beli (AJB) No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997 berdasarkan bukti surat P.IV dan T.III. Untuk keperluan ini, selanjutnya hakim akan memberikan pertimbangan dalam pokok perkara yaitu melakukan analisa terhadap keabsahan akta jual beli tersebut.

Sebelum melakukan analisa keabsahan akta jual beli leh PPAT sebagaimana dimaksud, terlebih dahulu hakim memeriksa prosedur atau tata cara pembuatan Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997. Materi ini dimuat dalam konsideran 15 (lima belas), kemudian hakim memeriksa bukti tertulis P.XI,

keterangan saksi AJB.Gunarto S.H dan Maria Fransisca Yenny Setiawati Yosgiarso, S.H, sehingga terungkap fakta bahwa :

1. Berkaitan dengan obyek sengketa adalah terletak di wilayah hukum Kabupaten Sleman, secara lengkap beralamat di Karang Ploso, Maguwoharjo, Depok, Sleman.
2. Menurut keterangan saksi Maria Fransisca Yenny Setiawati, S.H selaku PPAT, Penggugat dan Tergugat telah menghadap dan merancang Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa di depan PPAT yang bekerja di wilayah Kota Yogyakarta.
3. Namun demikian justru sesuai kompetensinya ketika akta PPAT ditandatangani oleh AYB.Gunarto, SH (PPAT wilayah Sleman), ternyata para pihak tidak berada dihadapan PPAT tersebut.
4. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dan saksi tidak dilakukan di wilayah kerja PPAT AYB.Gunarto, S.H di Sleman sesuai dengan kedudukan obyek jual beli, namun justru dilakukan dikantor (wilayah kerja) PPAT Maria Fransisca Jenny Setiawati Yosgiarso, S.H yang notabene berada di wilayah kerja Kota Yogyakarta.

Dengan mengungkap fakta yang didapat hakim berdasarkan bukti P.XI tersebut di atas, maka hakim menilai bahwa terdapat perbedaan (ketidaksesuaian) antara yang tertulis dalam akta dengan fakta-fakta tersebut. Dengan ini hakim memberikan kesimpulan bahwa secara prosedural pembuatan akta jual beli adalah mengandung cacat hukum.

Setelah menganalisa atau mempertimbangkan prosedur atau tata cara pembuatan akta jual beli sebagaimana diuraikan di atas, selanjutnya hakim menganalisa keabsahan materi akta jual beli ditinjau dari perundang-undangan. Kali ini hakim merujuk pada ketentuan Pasal 1320 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dimana syarat sahnya perjanjian terdiri dari:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Sebab/causa yang halal/diperbolehkan.

Dengan demikian memahami alur berfikir hakim, maka perbuatan hukum para pihak dalam akta jual beli tersebut dianalisa secara terperinci menggunakan Pasal 1320 KUHPerdata mulai dari ayat (1) (2), (3) dan (4) sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian. Hal ini dibahas dalam konsideran 21 (dua puluh satu) hingga 25 (dua puluh lima) berikut ini:

1. Hakim mengawali dengan menganalisa perbuatan hukum dalam Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 dengan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Dimana berdasarkan bukti surat P.XI dikuatkan dengan keterangan saksi Maria Fransisca Jenny Setiawati, S.H dan AYB.Gunarto, dengan ini telah terbukti terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas jual beli tanah (obyek sengketa) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997. Ditambahkan bahwa sekalipun di bawah sumpah supletoir Tergugat menyangkal kehadirannya dalam membuat Akta Jual Beli tersebut, maka sumpah supletoir Tergugat harus dikesampingkan. Dengan

demikian Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi sebagaimana Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk mengikatkan dalam suatu perjanjian.

2. Selanjutnya hakim melakukan analisa perbuatan hukum dalam akta jual beli No.73/AJB/Depok/1997 dengan Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdata. Merujuk pada keterangan saksi Agus Sularso dan bukti surat T.XV, terungkap fakta hukum bahwa pada waktu dibuat akta jual beli tersebut Tergugat dalam keadaan tidak cakap bertindak karena dalam keadaan sakit yakni cenderung mengalami gangguan jiwa. Dengan demikian Tergugat dalam keadaan tidak cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum yaitu membuat perjanjian, sehingga syarat dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdata tidak terpenuhi.
3. Berikutnya hakim melakukan analisa terhadap perbuatan hukum dalam akta jual beli No.73/AJB/Depok/1997 dengan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata. Dalam ayat ini memuat syarat perjanjian dilandasi atas suatu hal tertentu, dimana suatu hal tertentu dalam akta jual beli tersebut merupakan obyek sengketa yaitu tanah dan rumah yang terletak di Karang Ploso, Depok, Sleman berdasarkan SHM.4638, luas 450 m^2 gambar situasi tanggal 18 Maret 1997 No.1869 dengan batas-batas : Utara - Tanahnya almarhum Pak Amron, Selatan : Jl.Solo, Timur - Tanahnya almarhum Pak Amron dan Barat – tanahnya Ibu Yitno. Dengan demikian Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997 telah memenuhi ketentuan syarat Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata yaitu dilandasi atas suatu hal tertentu.

4. Terakhir hakim secara khusus menganalisa perbuatan hukum dalam Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 dengan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata. Sebagaimana landasan dibuatnya Akta Jual Beli berdasarkan suatu sebab yang halal, untuk itu hakim menilai berdasarkan perjanjian perkawinan (bukti surat P.III) dan surat wasiat (alm) Ny.Pawirotejo maka jual beli antara Penggugat dan Tergugat berupa tanah dan bangunan (obyek sengketa) tidak diperbolehkan oleh Undang-Undang. Sebagaimana isi perjanjian perkawinan dimaksud "bahwa sesuai dengan Perjanjian Perkawinan tersebut, antara Penggugat dan Tergugat tidak ada percampuran harta benda, tidak ada percampuran penghasilan serta pencaharian dan lain-lain, percampuran harta dengan nama apapun juga (Pasal 2 Akta Perjanjian Perkawinan No.9. Tanggal 23 September 1984)**.**"[29] Dengan demikian suatu sebab yang halal dibuatnya Akta Jual Beli tersebut tidak terpenuhi, sebagaimana di dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata.

Berdasarkan analisa di dalam pertimbangan-pertimbangan hakim di atas, maka terbukti perbuatan hukum dalam akta jual beli tersebut tidak memenuhi syarat kumulatif sebagaimana 4 (empat) syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Upaya hakim selanjutnya adalah menganalisa keabsahan akta jual beli menggunakan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Menurut ketentuan di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, untuk itu pembuatan akta jual beli harus dilandasi dengan itikad baik oleh para pihak. Diawali dengan keterangan saksi ahli, agenda ini merupakan

---

[29]*Ibid*., hlm.2-3.

keuntungan bagi Tergugat karena saksi ahli yang dihadirkan oleh Tergugat dipertimbangkan dan menjadi rujukan bagi majelis hakim. Saksi ahli atau saksi ke-5 Tergugat dimaksud adalah Nindyo Pramono, menurut pendapatnya sejak tahun 1992 itikad baik dalam perjanjian bukan hanya dipergunakan pada saat dibuatnya perjanjian tetapi juga sebelum dan sesudah dibuatnya perjanjian, sehingga perjanjian yang dibuat tanpa itikad baik dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan. Selanjutnya penjelasan saksi ahli tersebut diterapkan oleh majelis hakim, dimana majelis hakim menarik bukti surat P.IV, T.III. T.V, T.VI, T.VII beserta keterangan saksi Maria Fransisca Jenny Setiawati Yosgiarso, S.H dan AYB.Gunarto. Dengan ini majelis hakim telah menemukan adanya itikad tidak baik dari para pihak dalam membuat akta jual beli tersebut yakni :

1. Para pihak tidak mengajukan keterangan yang sebenarnya di depan PPAT bahwa diantara mereka (Penggugat dan Tergugat) sebenarnya terdapat hubungan suami isteri.
2. Para pihak tidak mau menghadap PPAT yang wilayah kerjanya meliputi obyek jual beli tanah.
3. Para pihak telah meninggalkan tempat sebelum PPAT yang berwenang menandatangani akta jual beli datang.
4. Penggugat atau pembeli telah membuat keterangan yang tidak benar yakni mencantumkan kata pribumi dalam identitasnya, sedangkan berdasarkan bukti surat T.V, T.VI dan T.VII sebenarnya Penggugat adalah WNI keturunan, dimana di wilayah DIY WNI keturunan tidak dibolehkan mempunyai hak milik atas tanah.

Dengan demikian berdasarkan 4 (empat) konsideran pertimbangan hakim di atas, maka unsur itikad baik dalam akta jual beli tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata tidak terpenuhi.

Setelah hakim menerapkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dan merujuk pada keterangan saksi ahli Nindyo Pramono sebagaimana hasil analisa tersebut maka majelis hakim berpendapat bahwa "....Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997 telah cacat hukum dan oleh karenanya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum"[30]. Kesimpulan ini diikuti kesimpulan berikutnya dari hakim, yakni hakim berpendapat bahwa "oleh karena akta jual beli No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997 dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum, maka peralihan hak atas tanah obyek perjanjian dari Tegugat kepada Penggugat tidak sah menurut hukum"[31].

Kemudian hakim mengawali pembahasan gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pada bulan Juli 2001 Tergugat memaksa memasuki rumah Penggugat, lalu memukul Penggugat dan mengancam untuk membunuh Penggugat serta mengusir penggugat, karena takut maka Penggugat meninggalkan rumah yang ditempatinya sejak tahun 1998. Untuk itu majelis hakim memberikan beberapa pertimbangannya dalam konsideran 34 (tiga puluh empat) dan 35 (tiga puluh lima) berikut ini :

---

[30] *Ibid.*, hlm.48-49.
[31] *Ibid.*, hlm.49.

1 Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan dalil gugatan Penggugat.

2 Hakim justru mempertimbangkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yakni bernama Agus Sularso dan Maria Magdalena Aba. Menurut keterangan saksi tersebut kepergian Penggugat dari rumah sengketa atas kemauan Penggugat sendiri.

Dengan demikian setelah menemukan fakta-fakta di atas maka hakim meyakini bahwa perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa tersebut bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

Pada tahapan selanjutnya memasuki pertimbangan hakim dalam Rekonpensi, pada agenda ini Susanto Wibisono sebagai Penggugat Rekonpensi sedangkan Umiyati sebagai Tergugat Rekonpensi. Materi petitum dalam Rekonpensi ini terdapat dalam konsideran 50 (lima puluh), yaitu dibagi menjadi beberapa petitum sebagai berikut :

1. "Menyatakan dan menetapkan tidak sah/batal jual beli antara Penggugat (Susanto Wibisono) selaku penjual dengan Tergugat (Ny.Umiyati) selaku pembeli terhadap tanah dan bangunan rumah yang terletak dijalan Solo Km.9 Karang Ploso, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dengan identitas persil No,130 C kelas P.1 Leter C no.3 seluas + 456 m^2 dengan batas-batas sebelah Utara : tanah Singgih Danu Setyo, Selatan : jalur Yogya-Solo, Barat : tanah Ny.Yitno Sudiro, Timur : tanah Singgih Danu Setyo"[32].
2. "Menyatakan dan menetapkan tidak sah/batal demi hukum Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 yang dibuat oleh AJB.Gunarto, SH – Notaris/PPAT Kabupaten Sleman"[33].

[32] *Ibid.*, hlm.52
[33] *Ibid.*

3. "Menyatakan dan menetapkan tidak sah/batal demi hukum Sertifikat Hak Milik No.4638 Desa maguwoharjo, Kecamatan Depok, gambar situasi No.1869 tanggal 18-03-1997, luas ± 450 m^2 atas nama Ny.Umiyati"[34].
4. "Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan rumah yang terletak dijalan Solo Km.9 Karangloso. Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang tersebut dalam persil No.130 C, kelas P.1 letter C no.3 luas + 456 m^2 dengan batas-batas utara : tanah Singgih Danu Setyo, Selatan : jalan Yogya – Solo, Barat : tanah Ny.Yitno Sudiro, Timur : tanah Singgih Danu Setyo"[35].
5. "Menyatakan sah penguasaan dan penempatan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Solo km.9 Karang Ploso, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman tersebut oleh Penggugat"[36].

Sebelum hakim mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonpensi, terlebih dahulu hakim akan meneliti identitas tanah (obyek sengketa) yang sebenarnya. Hal ini diperlukan mengingat terjadi perbedaan penyebutan terhadap obyek sengketa antara Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi. Untuk itu dalam hal ini hakim kembali meneliti beberapa bukti-bukti surat yaitu P.4, P.5, T.2, T.3 dan T.4, kemudian dapat diketahui bahwa identitas tanah (obyek sengketa) adalah tanah yang terletak dijalan Solo Km.9 Karang Ploso, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman SHM.No.4638, luas 450 $m^{2,}$ gambar situasi tanggal 18 Maret 1997 No.1869 dengan batas-batas Utara : tanah Singgih Danusetyo, Selatan : Jalan Yogya – Solo, Barat : tanah Ny.Yitno Sudiro, Timur : tanah Singgih Danusetyo., Timur : tanah Singgih Danusetyo.

---

[34] *Ibid.*
[35] *Ibid.*, hlm.52-53.
[36] *Ibid.*, hlm.53

Setelah hakim menemukan persamaan persepsi terkait identitas tanah sebenarnya (obyek sengketa), kemudian hakim mulai mempertimbangkan petitum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dengan mengkomparasikan fakta-fakta hukum yang terungkap pada bagian pokok perkara, sebagai berikut :

1. Hakim menggunakan pertimbangan dalam pokok perkara sebagai dasar untuk memberikan pertimbangan dalam gugatan Rekonpensi ini. Untuk itu majelis hakim "menyatakan dan menetapkan tidak sah atau batal jual beli antara Penggugat (Susanto Wibisono) selaku penjual dengan Tergugat (Umiyati) selaku pembeli atas obyek jual beli...."[37].
2. Hakim menyatakan "..dengan dinyatakan tidak sah atau batal perjanjian jual beli antara Penggugat (Susanto Wibisono) selaku penjual dengan Tergugat (Umiyati) selaku pembeli.."[38], dengan ini serta merta "....akta jual beli No.73/AJB/Depok/1997 yang dibuat oleh AJB.Gunarto, S.H Notaris/PPAT Kabupaten Sleman juga harus dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum"[39].
3. Sebagai akibat dari pertimbangan-pertimbangan hakim di atas sehingga hakim memberikan pendapatnya bahwa "..akta jual beli No.73/AJB/Depok/1997 yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dari Penggugat selaku kuasa dari Ny.Pawirorejo kepada Tergugat telah dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4638 Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, gambar situasi No.1869 tanggal 18-03-1997 luas ± 450

[37] *Ibid.*, hlm.54
[38] *Ibid.*
[39] *Ibid.*

atas nama Umiyati juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum"[40].

4. Sebagai akumulasi pertimbangan-pertimbangan hakim di atas dan "..diperkuat dengan bukti surat T.1, T.2, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12 dan T.13 untuk itu hakim menyatakan bahwa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah tanah (obyek sengketa) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.4638, gambar situasi No.1869 tanggal 18-03-1997, luas ± 450 m^2.."[41].
5. Mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonpensi yang terakhir maka hakim berpendapat "..oleh karena tanah sengketa dan bangunan rumah sengketa telah dinyatakan sah milik penggugat, maka penguasaan dan penempatan tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut oleh Penggugat sah menurut hukum"[42].

Memperhatikan pertimbangan hakim atas petitum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi di atas, maka dapat diketahui bahwa seluruh petitum Penggugat Rekonpensi dapat meyakinkan majelis hakim. Untuk itu hakim menilai berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, "....maka petitum Penggugat Rekonpensi No.2,3,4,5,6 dapat dikabulkan"[43].

Mencermati pertimbangan hakim pada uraian di atas, sehingga dapat dipahami alur berfikir hakim dalam melakukan analisa perkara sengketa pertanahan ini. Secara runtut hakim melakukan analisa satu demi satu dalil-dalil

---

[40] *Ibid.*, hlm.54-55
[41] *Ibid.*, hlm.55
[42] *Ibid.*
[43] *Ibid.*

para pihak, kemudian disinergikan dengan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi termasuk diantaranya adalah saksi ahli sehingga menghasilkan fakta-fakta hukum.

Jika dipahami dari seluruh dalil-dalil yang disampaikan masing-masing pihak adalah mengerucut pada persoalan keabsahan akta jual beli oleh PPAT, dimana persoalan ini muncul ketika perolehan Penggugat atas sertifikat hak atas tanah dibantah oleh Tergugat sebagaimana dimunculkan surat wasiat No.15 tanggal 10 April 1980 dari pemberi wasiat yaitu Ny.Pawirorejo alias Sutijah. Sebagaimana dimaksud upaya hakim untuk menemukan kebenaran materiil maupun formil dilakukan melalui berbagai cara, seperti halnya melakukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, saksi ahli dan berbagai unsur peraturan perundang-undangan.

Secara khusus hakim juga menyoroti kompetensi PPAT dalam membuat akta jual beli, sebagaimana hakim menilai bahwa Maria Setiawati Yosgiarso, S.H sebagai PPAT di wilayah Kota Yogyakarta tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli sebagaimana obyek jual beli berada di wilayah sleman. Untuk itu hakim menilai bahwa akta jual beli oleh PPAT tersebut mengandung cacat hukum, meskipun hakim tidak menyampaikan dasar hukumnya namun hal ini sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat dalam Pasal 12 ayat (1) yakni “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.” Selain itu majelis hakim menambahkan bahwa Penggugat sebagai WNI keturunan tidak diperbolehkan memiliki tanah di wilayah DIY, perbuatan ini telah melanggar itikad baik dalam suatu perjanjian

sebagaimana diatur dalam Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta No.K.898/I/A/1975 tanggal 5 Maret 1975.

Mengamati seluruh pertimbangan hakim dari awal hingga akhir menunjukkan bahwa seluruh bukti-bukti tertulis, keterangan saksi maupun keterangan saksi ahli Tergugat Konpensi atau Penggugat Rekonpensi dapat diterima oleh hakim. Tentu dengan melihat fakta-fakta hukum di persidangan tersebut maka sudah semestinya seluruh pertimbangan hakim adalah mencerminkan di dalam amar putusannya kemudian. Perkiraan ini benar adanya, sebagaimana fakta-fakta hukum yang disampaikan di dalam pertimbangan hakim di atas dituangkan di dalam amar putusan yang berbunyi "Menyatakan dan menetapkan bahwa Akta Jual Beli No.73/AJB/Depok/1997 tanggal 28 April 1997 yang dibuat oleh AJB.Gunarto, SH Notaris/PPAT Kabupaten Sleman adalah tidak sah/batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum."[44] dan "Menyatakan dan menetapkan sertifikat Hak Milik atas tanah No.4638 Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, gambar situasi No.1869 tanggal 18 Maret 1997 luas ± 450 m^2 atas nama Ny.Umiati tidak mempunyai kekuatan hukum."[45] Berkaitan dengan amar putusan ini I Gede Putu Saptawan berpendapat ketika dalam proses jual beli ada kesalahan atau ada kecurangan, maka sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata apabila salah satu saja tidak dipenuhi menyebabkan sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan, namun pengadilan hanya sebatas menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum.[46]

---

[44]*Ibid.*, hlm.58

[45]*Ibid.*

[46] Hasil Wawancara Dengan I Gede Putu Saptawan Selaku Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Pada Tanggal 10 Juni 2015.

Sebagaimana di dalam amar putusannya tersebut akta jual beli oleh PPAT dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, hal ini berdampak pada sertifikat hak milik yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Untuk itu perlu diketahui secara mendalam hubungan hukum antara akta jual beli dengan sertifikat hak atas tanah, sehingga keduanya tampak memiliki korelasi yang sangat kuat. Sehubungan dengan itu kedudukan akta jual beli memiliki peran vital terhadap keberadaan sertifikat hak atas tanah, dimana peran penting Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*fetelijk levering*).[47] Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan menggunakan dokumen dibuat oleh/dihadapan PPAT.[48] Dengan demikian sudah semestinya kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah adalah *linear* (segaris) dengan kekuatan pembuktian Akta yang dibuat oleh PPAT, sebagaimana keterangan tersebut akta PPAT memiliki peran sangat elementer bagi keberadaan sertifikat hak atas tanah.

Secara konstruktif kekuatan akta jual beli oleh PPAT dinilai sebagai akta otentik, hal ini dapat dipahami di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu "Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah

---

[47] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas... *op.cit.*, hlm.128
[48] *Ibid.*

pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.", sedangkan pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata yakni "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya."

Merujuk pada keterangan di atas sangat jelas bahwa akta jual beli oleh PPAT merupakan suatu akta otentik, dimana kekuatan pembuktian akta otentik merujuk pada pendapat R.Subekti bahwa akta otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.[49] I Gede Putu Saptawan menambahkan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai suatu akta otentik, dimana sudah dianggap benar sepanjang akta jual beli tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam hal ini akta jual beli oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini sama kekuatan hukum pembuktiannya dengan sertifikat hak atas tanah.[50]

Untuk itu kekuatan pembuktian akta jual beli oleh PPAT sebagai akta otentik sama dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah, sebagaimana menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24

[49]R.Subekti, *loc.cit.*

[50]Hasil Wawancara Dengan I Gede Putu Saptawan Selaku Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Pada Tanggal 10 Juni 2015.

Tahun 1997 sertifikat hak atas tanah berlaku kuat. Pengertian kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah itu adalah tidak benar.[51] Dengan demikian hanya terdapat perbedaan istilah antara kekuatan pembuktian akta jual beli oleh PPAT dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah yakni sempurna dan kuat, namun hakekatnya adalah sama. Berdasarkan alasan tersebut sehingga hakim tidak menggunakan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah yang terbit lebih dari 5 (lima) tahun berlaku mutlak akan berbenturan dengan kekuatan akta jual beli oleh PPAT yang berlaku sempurna.

Dalam hal ini merujuk pada pendapat Jeremy Bentham, terkenal dengan mottonya, bahwa tujuan hukum adalah mewujudkan *the greatest happines of the greatest number* (kebahagiaan yang terbesar, untuk terbanyak orang). Menurut Bentham adanya Negara dan hukum semata-mata hanya demi manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.[52] Penganut aliran utilitas ini menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial bahwa setiap warga masyarakat

---

[51]Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Pertama, (Bandung : Alumni, 1993), hlm.25.

[52]Ali Achmad Chomzah, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence),* Cetakan Pertama, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm.273.

mencari kebahagiaan dan hukum merupakan salah satu alatnya.[53] Dengan mengaitkan teori yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham ini, maka dimungkinkan hakim menganggap bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak memberikan kemanfaatan bagi masyarakat, sebagaimana akan menjauhkan dari nilai-nilai keadilan. Dengan ini hakim tidak sekedar bertugas menerapkan peraturan apa adanya, tetapi bagaimana penerapan itu dapat mewujudkan keadilan, di sini kreativitas hakim menjadi sangat menentukan.[54]

Diterapkan atau tidak diterapkannya suatu peraturan perundang-undangan merupakan hak seorang hakim, dimana kemandirian hakim ini dijamin di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa "Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia." Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (1) menyebutkan bahwa "Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, hakim dan hakim konstitusi wajib menjaga kemandirian peradilan." Dan ayat (2) menyebutkan bahwa "Segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." Kebebasan hakim yang bersifat tidak mutlak tersebut dilakukan dengan kebebasan untuk menafsirkan hukum dan

---

[53] Yuli Asmara Triputra, "Krisis Terhadap Teori Utilitas Jeremy Bentham", *Jurnal Disiplin*, Edisi No.3 Vol.15, (2011), hlm.36.

[54] Yanto Sufriadi, "Penerapan Hukum Progresif Dalam Penegakan Hukum Di Tengah Krisis Demokrasi", *Jurnal Hukum*, Edisi No.2 Vol.2, (2010), hlm.245.

mencari dasar-dasar serta asas-asas hukum yang menjadi landasan setiap putusannya melalui perkara-perkara yang dihadapkan kepadanya sehingga keputusan-nya mencerminkan perasaan keadilan rakyat Indonesia.[55] Dengan demikian tidak diterapkannya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam pertimbangannya merupakan hak seorang hakim, hal ini juga merupakan otoritas hakim dan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun.

3 Implikasi Putusan Peradilan Umum Dalam Perkara Sengketa Pertanahan.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa dua perkara sengketa pertanahan di atas adalah bertitik tolak pada persoalan keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini Boedi Harsono bependapat bahwa akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.[56] Karena pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

---

[55] Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Kebebasan Hakim Perdata Dalam Penemuan Hukum Dan Antinomi Dalam Penerapannya", *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi No.1 Vol 23, (2011), hlm.61.

[56] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.433.

Untuk itu dalam hal tertentu tidak selalu keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, hal ini berlaku pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana pengertian Pejabat Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 8 UU Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan bahwa "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Secara fungsional jabatan PPAT termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu ketika menjalankan urusan pemerintahan berupa rangkaian yang merupakan satu kesatuan dari proses pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT, tapi akta PPAT tidak termasuk objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena akta PPAT bukanlah *beschikking*. Untuk itu maka seorang PPAT tidak dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.[57] Terkait hal itu Jimly Asshiddiqie menambahkan bahwa sebagai pejabat publik (*public official*) para PPAT itu bukanlah pejabat pemerintahan dalam arti pejabat tata usaha negara. Dengan demikian perlu pemisahan tegas antara pengertian PPAT sebagai pejabat umum atau pejabat publik (*public official*) itu dengan pejabat pemerintahan yang menjalankan fungsi pemerintahan (*governing function*).[58]

Dengan demikian jika ditinjau dari sudut pandang akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai suatu perjanjian, sudah semestinya menjadi kompetensi hakim di lingkungan Peradilan Umum untuk memeriksa dan memutus perkara yang

---

[57] Habib Adjie, *Sanksi Perdata Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Pertama, (Bandung : Refika Aditama, 2008), hlm.23-24.

[58] Jimly Asshiddiqie, "Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah", Media Notariat, Edisi April-Juni 2003, hal. 74.

ditimbulkan atas kecacatan di dalam akta PPAT. Oleh karena itu Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa pada bidang yang diatur dalam hukum perdata materiil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah 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.[59]

Sehubungan dengan itu berdasarkan kompetensinya 2 (dua) contoh perkara sengketa pertanahan di atas telah diperiksa dan diadili di lingkungan Peradilan Umum, sehingga mengikat bagi para pihak karena telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*). Dengan ini keduanya memiliki implikasi hukum yang berbeda, untuk perkara No.04/Pdt.G/2007/PN.Slmn serta merta akta jual beli tetap sah dan berlaku namun untuk perkara No.61/Pdt.G/2002/PN.Slmn serta merta akta jual beli batal demi hukum. Jika ditinjau dari jenis pembatalan yang diputuskan oleh hakim Pengadilan Negeri atas suatu Akta PPAT dapat berbentuk batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) atau dapat dibatalkan *(verniettigbear*), apabila suatu akta PPAT tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yaitu apabila tidak memenuhi syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya), (cakap untuk berbuat sesuatu perjanjian) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal). Atas dasar pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Negeri dapat membatalkan suatu akta PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif, atau dapat dibatalkan

[59] Budi Sunanta et.al, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri", *Jurnal Ilmu Hukum*, Edisi No.1 Vol.2, (2013), hlm.109.

apabila tidak memenuhi syarat subyektif.[60] Dengan demikian implikasi hukum terhadap akta jual beli tanah yang mengandung suatu kecacatan hukum maka suatu akta jual beli tanah dapat dibatalkan, artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu.[61]

Namun demikian pembatalan akta jual beli oleh PPAT serta merta juga berimplikasi pada eksistensi sertifikat hak atas tanah yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Perihal persoalan itu perlu dipahami bahwa sertifikat memiliki 2 (dua) sisi, yakni di satu sisi secara keperdataan sertifikat merupakan alat bukti pemilikan, di sisi lain sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschiking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya.[62]

Memahami penjelasan tersebut maka implikasi amar putusan di lingkungan Peradilan Umum dalam perkara nomor 61/Pdt.G/2002/PN.Slmn sebatas pada hapusnya kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan, namun secara administratif sertifikat hak atas tanah sebagai produk KTUN belum batal. Penjelasan ini dikuatkan oleh yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 November 1971 Nomor 383/K/Sip/1971, pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat. Hal tersebut merupakan kewenangan administrasi, yaitu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.[63]

---

[60]*Ibid.*
[61]*Ibid.*
[62] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak...*op.cit*., hlm.3.
[63] Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.642.

Dengan demikian dapat disimpulkan secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki otoritas penuh untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yakni "BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...." selanjutnya dalam Pasal 55 ayat (2) menyatakan "Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Berdasarkan ketentuan di atas secara kelembagaan BPN dapat membatalkan sertifikat hak atas tanah atas perintah amar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana merujuk pada kriteria bunyi amar putusan yang telah ditentukan dalam Pasal 55 ayat (2) di atas. Mengingat bunyi amar putusan dalam perkara No.61/Pdt.G/2002/PN.Slmn menyatakan dan menetapkan bahwa sertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Pejabat TUN di lingkungan BPN RI wajib melaksanakan perintah putusan pengadilan tersebut yaitu membatalkan sertifikat hak milik atas tanah.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat TUN di lingkungan BPN RI tidak berpedoman pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana sertifikat hak atas tanah sudah berumur lebh dari 5 (lima) tahun namun tetap dapat dibatalkan sepanjang atas perintah amar putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) Perkaban Nomor 3 Tahun 2011. Dengan ini pada prinsipnya sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan kapanpun oleh Pejabat TUN di lingkungan BPN RI selama ada perintah dari amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.