

BAB II

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN YANG MENYATAKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DAN PENJUAL MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN
HUKUM**

2.1. Keabsahan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan

Pada tanggal, 19 Agustus 2020, Pengadilan Negeri Lamongan telah memutus Perkara Nomor: 41/Pdt.G/PN.Lmg, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam obyek penelitian ini penulis mengangkat rumusan masalah pertama tentang keabsahan akta jual beli. Dalam pertimbangan hukum terhadap keabsahan akta jual beli hak atas tanah dan bangunan, majelis hakim merumuskan dalam pertimbangan hukumnya, bahwa:

1. Asas jual beli menganut asas terang/riil, tunai, dan UUPA pasal 5 dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
2. Alat bukti surat berupa fotocopi akta jual beli 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 telah dilegalisasi oleh PPAT;
3. Alat bukti surat berupa kwintansi asli antara penggugat/pembeli dengan pengembang perumahan/Tergugat 1, antara tergugat I dan tergugat II terikat kerjasama, tergugat I sebagai penyedia lahan dan tergugat II sebagai pengembang perumahan valensia residen;
4. Penggugat menguasai fisik terhadap obyek yang diperjualbelikan;
5. Itikat baik dari pembeli yang harus dilindungi hak-haknya.

Berdasar pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut (halaman 74-75 putusan), majelis hakim dalam amar putusannya tentang akta jual beli memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan sah akta jual beli antara penggugat/pembeli dengan Tergugat II/Penjual berdasar akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015;
2. Menyatakan sebidang tanah yang teletak di Blok A 2-3 Valesia Residen adalah sah milik Penggugat/Pembeli;

Penelitian putusan yang dilakukan oleh penulis terdapat fakta-fakta berdasarkan alat bukti dan keterangan para pihak yang bersengketa dalam persidangan di pengadilan diantaranya:

1. Penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT namun dihadapan pegawai PPAT;
2. Akta jual beli tidak pernah dibacakan;
3. Sertipikat hak milik nomor 2532 dan 2528 masih dalam penguasaan bank/turut tergugat sebagai jaminan kredit;
4. Penggugat/pembeli baru mengetahui bahwa obyek yang dibeli adalah milik Tergugat II, sedangkan uang pembayaran sudah diserahkan Penggugat/pembeli kepada tergugat I sebagai pengembang perumahan, kwitansi pembayaran tertera atas nama PT. Jagara Adhimukti;
5. Keterangan saksi yang dihadikan penggugat, dibawah sumpah dalam sidang terbuka pengadilan menyatakan bahwa saksi menemani penggugat/pembeli di kantor PPAT tanpa kehadiran pihak tergugat

II/Pemilik tanah/penjual dan tidak pula dihadiri tergugat I/pengembang perumahan/penerima uang.

Berdasarkan hal tersebut diatas, selanjutnya penulis mengurai putusan pengadilan menggunakan teori kepastian hukum untuk menguji keabsahan akta jual beli hak atas tanah.

2.2. Dasar Hukum Pembentukan Norma

Menurut teori hukum murni, tidak ada tatanan hukum positif yang bisa dianggap tidak sesuai dengan norma dasarnya dan dianggap tidak absah. Isi dari tatanan hukum positif sepenuhnya lepas dari norma dasarnya, Karena perlu ditekankan bahwa hanya keabsahanlah, bukannya isi dari tatanan hukum, yang bisa didapatkan dari norma dasar.

Setiap tatanan pemaksa yang berlaku secara umum dapat di interpretasikan sebagai tatanan norma yang sah secara obyektif. Suatu norma absah karena dan bila ia diciptakan dengan cara tertentu, yakni dengan cara yang ditentukan oleh norma lain, yang dengan demikian, norma yang lain itu merupakan alasan antara untuk keabsahan norma baru.²⁹

Hubungan antara norma yang mengatur penciptaan norma lain dan norma yang diciptakan sesuai dengan norma yang pertama bisa dikemukakan secara kiasan sebagai hubungan antara superordinasi dan subordinasi. Norma yang mengatur penciptaan norma lain berkedudukan lebih tinggi, norma yang diciptakan sesuai dengan norma yang disebut pertama itu berkedudukan lebih rendah.³⁰

²⁹ Hans Kelsen, *Op.cit.* hlm. 244.

³⁰ *Ibid.*

Masih dalam penjelasannya, tatanan hukum bukanlah sebuah sistem norma terkoordinir yang berkedudukan sama melainkan sebuah hierarki norma hukum dengan berbagai jenjang, kesatuaanya diwujudkan oleh kaitan yang tercipta dari fakta bahwa keabsahan suatu norma, yang diciptakan sesuai dengan norma lain, bersandar pada norma yang lain itu, yang penciptaannya pada gilirannya ditentukan oleh norma yang ketiga. Ini merupakan regresi yang pada akhirnya berujung pada norma dasar yang diandaikan keberadaannya. Oleh karena itu, norma dasar ini merupakan alasan tertinggi bagi keabsahan norma, norma yang satu diciptakan sesuai dengan yang lain, dan dengan demikian terbentuklah sebuah tatanan hukum dalam struktur hierarkisnya.

Dalam tatanan hukum nasional, konstitusi merupakan jenjang tertinggi hukum positif. Konstitusi dipahami dalam pengertian material, yakni kita memahmi konstitusi sebagai norma atau sekumpulan norma positif yang mengatur penciptaan norma-norma hukum umum, konstitusi bisa diciptakan oleh adat atau dengan tindakan tertentu yang dilakukan oleh satu atau sekelompok individu, yakni melalui tindakan legislatif.

Dalam pembentukan undang-undang di Indonesia, meskipun kekuasaan membentuk ditangan presiden namun untuk dapat membentuk undang-undang menghendaki persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat selanjutnya disingkat DPR, dapat diartikan keputusan yang diambil tentunya bersifat mendalam karena pengambilan keputusan tersebut memerlukan persetujuan dua lembaga, yaitu antara Presiden dengan DPR.³¹

³¹ Bayu Dwi Anggono, *Perkembangan Pembentukan Undang-Undang di Indonesia*, Konstitusi Press (KONPRESS), Jakarta, 2014, hlm. 21.

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 selanjutnya disingkat UUD 1945 yang menyebutkan, Presiden berhak mengajukan rancangan undang-undang kepada Dewan Perwakilan Rakyat dan pasal 20 ayat (2) UUD 1945 yang menyebutkan, setiap rancangan undang-undang dibahas oleh DPR dan Presiden untuk mendapat persetujuan bersama.

Menurut A. Hamid S. Attamimi, ketentuan dalam UUD 1945 bukanlah hanya menunjuk bagaimana prosedur pembentukan suatu undang-undang, yaitu dilakukan Presiden dengan persetujuan DPR. Melainkan, apabila dikaitkan dengan pendapat Buijs sebagai penganut paham tentang undang-undang material yang menyatakan penafsiran lebih baru menyangkut membuat undang-undang adalah penafsiran yang menyatakan keputusan yang bersifat mendalam harus diatur dengan undang-undang.³²

Pemahaman tentang undang-undang Indonesia menurut Maria Farida Indrati.S, ketentuan pembentukan undang-undang dalam UUD 1945 mengatur:³³

1. Presiden berhak mengajukan rancangan undang-undang kepada DPR;
2. DPR memegang kekuasaan membentuk undang-undang;
3. Setiap rancangan undang-undang dibahas oleh DPR dan Presiden untuk mendapat persetujuan bersama.

Dapat ditafsirkan meskipun presiden hanya berhak untuk mengajukan rancangan undang-undang usul inisiatif kepada DPR namun didalam membentun undang-undang DPR harus melaksanakannya dengan persetujuan, atau dengan berbarengan, serentak, bersama-sama dengan presiden. Agar undang-undang itu

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.* hlm. 22.

dapat terbentuk, kedua kewenangan tersebut dilaksanakan bersama-sama oleh DPR dan Presiden.

Menurut Saldi Isra, frasa persetujuan bersama yang terdapat dalam UUD 1945 memberikan otoritas ganda dalam pembentukan undang-undang. Otoritas ganda tersebut memunculkan tiga hal pokok, yaitu:³⁴

1. Tidak akan pernah ada undang-undang tanpa persetujuan bersama antara presiden dan DPR;
2. Jika salah satu pihak Presiden dan DPR tidak menyetujui, maka rancangan undang-undang tersebut tidak dibolehkan lagi diajukan dalam masa persidangan DPR saat itu;
3. Kewenangan persetujuan rancangan undang-undang menjadi undang-undang merupakan otoritas bersama antara DPR dan Presiden.

Berdasarkan uraian tersebut, pemahaman tentang undang-undang Indonesia tetap menganut pemahaman tentang undang-undang yang material karena bukan sekedar prosedur formal yang diinginkan, melainkan undang-undang tersebut adalah suatu peraturan yang mengandung isi atau materi tertentu yang karena sifatnya mendalam, sehingga memerlukan persetujuan bersama antara DPR dan Presiden. Dengan menganut pemahaman tentang undang-undang yang material, maka tugas pembuat undang-undang selain membuat peraturan-peraturan mengenai hal-hal yang didalam undang-undang telah ditetapkan harus diatur dengan atau berdasarkan undang-undang, dimungkinkan ada hal-hal

³⁴ *Ibid.*

tertentu diluar yang telah ditetapkan dalam UUD untuk diatur dengan undang-undang.

Namun demikian, hal-hal diluar yang telah ditetapkan dalam UUD tersebut tidaklah boleh semuanya dan, karenanya tidak boleh ditambah-tambah semuanya melainkan harus ditentukan ruang lingkungnya. Presiden dalam hal pembentukan peraturan perundang-undangan selanjutnya disingkat Perpu, dalam hal pembentukan perpu bersumber dari pasal 22 ayat (1) UUD 1945 yaitu dalam kepentingan yang memaksa, presiden berhak menetapkan peraturan pemerintah sebagai pengganti undang-undang, Adapun kewenangan membentuk peraturan pemerintah oleh presiden bersumber dari pasal 5 ayat (2) UUD 1945 yang menyebutkan, presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.

Bayu Dwi Anggono, menerangkan ciri utama sistem presidensial yaitu presiden memimpin secara langsung pemerintahan yang dibentuknya, yaitu segala urusan yang dilakukan oleh negara, dalam menyelenggarakan, kesejahteraan rakyatnya dan kepentingan negara sendiri yang meliputi tugas eksekutif, legislatif dan yudikatif.³⁵ Dijelaskannya pula, pemerintahan yang dipimpin oleh Presiden disini adalah, pemerintahan dalam arti sempit, yaitu pemangku jabatan sebagai pelaksanaan eksekutif atau pelaksanaan undang-undang (atau secara lebih penting, pemerintah sebagai penyelenggara administarsi negara).

Adapun pemerintahan daerah sebagai bagian eksekutif disebut dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

³⁵ Bayu Dwi Anggono, *Pokok-Pokok Pemikiran Penataan Pearturan Perundang-Undangan di Indonesia*, Konstitusi Press (Konpress), Jakarta, 2020, hlm. 12

yaitu, pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip negara kesatuan republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Kewenangan untuk membentuk peraturan presiden yang dimiliki oleh presiden bersumber pada peraturan yang lebih tinggi yang mendelegasikan kepadanya yakni peraturan pemerintah dan dapat pula bersumber pada kewenangan atribut dari pasal 4 ayat (1) UUD 1945.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan pada pasal 1 angka 22 atribusi adalah pemberian kewenangan kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan oleh UUD 1945 atau undang-undang; angka 23 delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi; angka 24 mandat adalah pelimpahan kewenangan dari badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat; angka 25 Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendayagunaan aparatur negara. Penyelenggaraan administrasi pemerintahan berdasarkan asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia dan asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).

Badan/pejabat pemerintah dibawah Presiden yang masuk dalam ruang lingkup eksekutif adalah Menteri/Lembaga Pemerintah Non Kementrian (LPNK), Badan Hukum Negara dan Pemerintahan Daerah. Keberadaan menteri sebagai bagian dari kekuasaan eksekutif sisebut dalam pasal 17 ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa presiden dibantu oleh menteri-menteri negara.³⁶ Lembaga non kementrian disebut dalam pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 Tentang Kementrian Negara, yang menyebutkan hubungan fungsional antara kementrian dan lembaga pemerintah non kementrian dilaksanakan secara sinergis sebagai satu sistem pemerintahan dalam negara kesatuan republik Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Rusdianto Sesung, menurutnya dalam sebuah negara kesatuan, pemerintah pusat tetap memegang kekuasaan tertinggi, Kekuasaan tersebut kemudian dipencarkan kepada satuan pemerintah daerah atau satuan pemerintahan yang lebih rendah, hal ini sesuai dengan pola pembagian kekuasaan yang dianut oleh UUD 1945 yaitu pembagian kekuasaan negara secara horizontal dan secara vertikal.³⁷

Ketentuan tersebut diatur dalam pasal 18 UUD 1945 merupakan penegasan kembali mengenai bentuk negara Indonesia sebagai sebuah negara kesatuan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 1 ayat (1) UUD 1945.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, pasal 7 ayat (1) Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

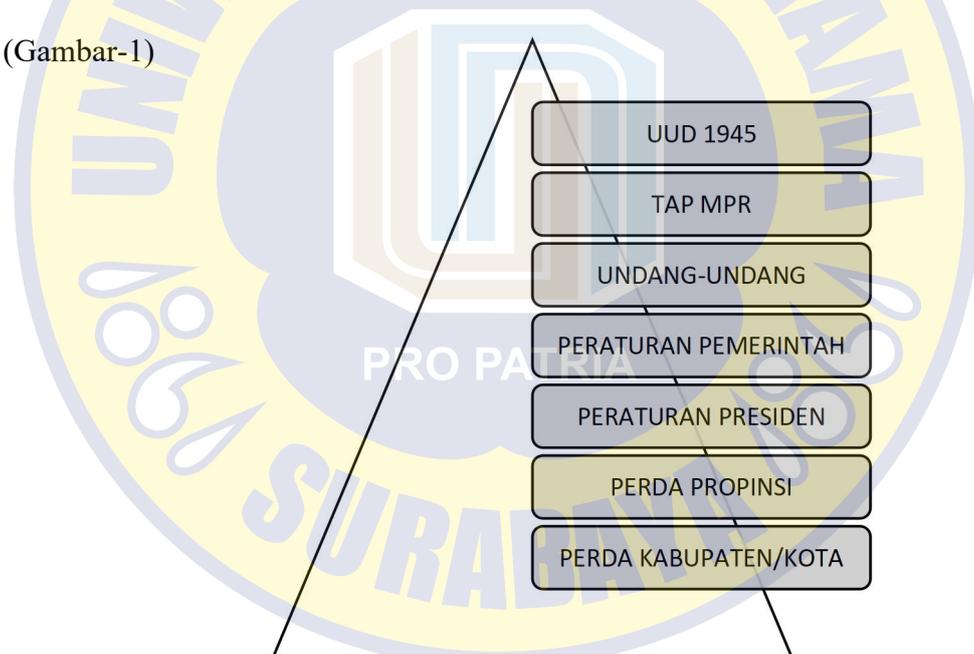
³⁶ *Ibid.*

³⁷ Rusdianto Sesung, *Hukum Otonomi Daerah, Negara Kesatuan, Daerah Istimewah dan Daerah Otonomi Khusus*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2013, Hlm. 47.

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Ayat (2) Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Penulis membuat dalam gambar.

(Gambar-1)



2.3. Kepastian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Keabsahan atau validitas adalah keberadaan khusus suatu norma dalam menjelaskan makna atau signifikansi suatu tindakan yang menciptakan norma yang mengatur sejumlah perilaku manusia, diperintah dianjurkan, dilarang atau diijinkan

dan dikuasakan, atau dengan kalimat lain sesuatu itu seharusnya atau seharusnya tidak dilakukan.³⁸

Sejarah peralihan hak atas tanah, Cornelis van Vollenhoven, dalam kajiannya terhadap laporan para misionaris, pengelana, dan pejabat pemerintah serta ahli antropologi tentang kehidupan masyarakat orang pribumi di Indonesia, ia menyimpulkan bahwa orang bumiputra “*de Indonesiers*” sebenarnya sudah mempunyai lembaga-lembaga hukum sendiri yang unik dan setara dengan hukumnya orang Belanda.³⁹

Karakteristik filosofis penduduk bumiputra itu dikatannya bersifat “*magisch-religius*” memandang tanah sebagai benda tetap yang berjiwa dan memiliki roh disertai kekuatan gaib, maka harus dikuasai manusia dengan rasa penuh hormat dengan upacara ritual keagamaan lokal, terdapat hubungan dialogis antara manusia dengan tanah yang saling mempengaruhi antara manusia dan tanah.⁴⁰

Filosofi ini yang kemudian melahirkan asas pemisahan horizontal, dalam konsep tentang sewa, Hak sewa yaitu hak seseorang untuk menggunakan, mengolah, dan menikmati hasil dari kepemilikan orang lain dengan membayar sewa. Asas terang dan tunai dalam peralihan hak melalui jual beli, asas pemisahan horizontal merupakan penegasan bahwa pemanfaatan segala bentuk di atas tanah mempunyai nilai ekonomi bisa dikuasakan atau dialihkan pengeloannya kepada pihak lain tanpa harus melepas hak kepemilikannya.

³⁸ Kelsen, *Op.cit*, hlm. 12.

³⁹ Heman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, hlm.165.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 170

Sedangkan asas peralihan haknya bisa dilakukan dengan jual beli berdasarkan asas terang tunai. Asas terang artinya penjual adalah pemilik tanah yang sah dan proses jual belinya dilakukan dihadapan orang yang karena jabatannya mempunyai kewenangan untuk itu dan disaksikan oleh saksi-saksi, sedangkan tunai adalah pembayaran atau penyerahan pembeli atas harga yang telah disepakati.

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah tunai, riil dan terang.⁴¹ selanjutnya diterangkan sebagai berikut:

1. Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan adanya jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah, Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai. Jika ada harga yang belum terbayar, maka dianggap sebagai utang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum utang piutang;
2. Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa;

⁴¹ Maria S.W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Mimbar Hukum*, nomor 18/X/93, Fakultas Hukum Gadjah Mada, dikutip Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 205.

3. Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Pertimbangan majelis hakim tentang peralihan hak didasarkan pada jual beli tanah berdasarkan asas terang/riil.

2.3.1. Tafsiran Ajaran Asas Terang Dan Tunai

Konsep tunai “*kontant handeling*” yang dalam ajaran teori “*beschikkingsrecht*” adalah pembayaran untuk keseimbangan nilai magis tanah yang akan diserahkan dan haknya beralih kepada pembeli, untuk itu pembeli wajib membayar lunas dengan tunai dan serta merta, sesuatu yang bermakna nilai magis kepada penjual, Pembayaran lunas itu tidak boleh ditunda, agar tidak menjadi hutang yang pelunasannya kelak harus dibayar oleh pembeli kepada penjual.

Ter Haar menerjemahkan perbuatan jual tanah yang bersifat mengalihkan hak dan menyerahkan tanah sebagai benda tetap ke dalam perjanjian tanah “*grond transaktie*” yang merupakan perbuatan tunai “*kontant handelingen*”, dan terang diartikan bahwa perjanjian tanah yang dibuat penjual dan pembeli itu, sudah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum adat yang berlaku.⁴² Untuk itu kesaksian dan kehadiran kepala adat dan kepala masyarakat hukum adat, pada saat peristiwa jual beli diadakan, diperlukan untuk memastikan bahwa perjanjian itu benar sudah sesuai dengan asas dan ajaran hukum adat, sehingga

⁴² Herman Soesangobeng. *Op.cit.* hlm. 225.

sah untuk mendapatkan jaminan kekuatan mengikatnya oleh masyarakat hukum adat.⁴³

Herman Soesangobeng, Penafsiran hukum adat ini, perlu diterjemahkan ulang sesuai dengan perubahan struktur dan organisasi sosial politik masyarakat yang kini sudah menjadi sebuah negara, perbuatan tunai itu, dapat diartikan sama dengan membayar nilai intrinsik tanah berupa keuntungan spritual dan materiil ekonomi yang diharapkan dapat diperoleh dan dinikmati penjual atas tanah yang dijualnya, artinya penerjemahan kembali arti tunai adat itu, tidak terhadap nilai magis yang abstrak, melainkan nilai keuntungan sosial ekonomi yang spiritual yang nyata atas harapan keuntungan yang bisa diperoleh dan dinikmati apabila tanah tidak dijual kepada pembeli.

Wujud pembayarannya diwujudkan dalam bentuk pembayaran sebagian dari nilai harga jual, yang dalam masyarakat adat disebut panjer tetapi kini disebut tanda jadi, *voorschot*, *down paiment*, dengan tafsiran sebagai angsuran pertama dari harga jual seluruhnya, jadi arti tunai tidak sama dengan pembayaran lunas harga jual beli tanah baru dibuatkan akta jual belinya. kemudian terhadap arti terang adalah mengenai jaminan keabsahan perbuatan jula beli tanah, karena sudah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan.

Undang-Undang pokok agraria lahir masih dengan diberlakukannya hukum adat, perjanjian jual beli dalam konsep hukum adat bersifat terang tunai dan riil, sebagaimana dirumuskan oleh van Vollenhoven "*dat (in adatrecht) alle recht sverhoudingen als rieel worden gedacht of reel gemaackt*" artinya bahwa dalam

⁴³ *Ibid.*

hukum adat semua hubungan hukum dianggap sebagai konkret atau dibuat konkret.⁴⁴ van Vollenhoven *“de enkele (tot uiting gebrachte) wilsoverrenstemming door partijen gedaan nog geensziins een overeenkomst tot stand brengt, wont om de adatrechtelijke binding te krijgen moet er nog iet, zichbaar (uiterlijk teken), aan tepas komen, de z.g “pandjer” (bindsom) in de vorm van een geldstuk of een ander zichbaar teken, die van koper op de verkoper overgaat”*.⁴⁵

Selanjutnya diterjemahkan pertemuan kehendak saja yang oleh para pihak telah dinyatakan, belum sekali-kali telah melahirkan suatu persetujuan, untuk dapat mendapat suatu kekuatan yang mengikat menurut hukum adat, haruslah masih menjadi sesuatu yang nyata/konkret/terlihat, yaitu penyerahan apa yang disebut *“panjer”* (alat pengikat) dalam bentuk sedikit uang atau benda lain yang nyata dan terlihat yang diserahkan kepada calon penjual oleh calon pembeli.

2.3.2. *Levering*

Pengetian jual beli tanah dalam konsep KUHPerdara dalam pasal 1457 diterangkan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pasal 1458 menerangkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun belum ada penyerahan kebendaan dan harganya belum dibayar.

⁴⁴ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.cit*, hlm. 205.

⁴⁵ Van Vollen hoven dalam Saleh Adiwinta, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria* dalam Hatta Isnaini, *Ibid*.

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya hukum agraria kolonial diatur dalam “*Overschrijving Ordonnantie*” Stb. 1934 nomor 27. Jual beli tanah terdapat dua perbuatan hukum yaitu: ⁴⁶

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan, perjanjian jual beli ini pengaturannya termasuk hukum perjanjian, pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
- b. Penyerahan yuridis “*juridische levering*” diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama dimuka dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku “*Overschrijvings Ambtenaar*”. Pada saat iniah terjadi peminda hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Sedangkan jual beli menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai “*contant*” oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksud untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan dihadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang).⁴⁷

Menurut penulis bentuk lain dari *levering* dalam proses akta jual beli hak atas tanah adalah :

⁴⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah*, Prenamedia grup, Jakarta, 2019, hlm. 362.

⁴⁷ *Ibid.*

1. Penyerahan sertipikat asli kepada PPAT untuk diverifikasi kebenaran data fisik dan data yuridis ke kantor pertanahan sebelum dilaksanakan akad jual beli dan penyerahan kepada pembeli setelah akad;
2. Penyerahan kongkrit obyek jual beli dari penjual kepada pembeli.

Artinya dalam sistem jual beli menurut adat dan menurut UUPA juga mengenal penyerahan obyek secara nyata "*feitelijke levering*" dan penyerahan dokumen kepemilikan "*juridische levering*".

2.4. Kepastian Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, disahkan dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 24 September 1960, oleh presiden Soekarno dengan memperhatikan usulan Dewan Pertimbangan Agung Sementara Nomor 1/Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah Dan Penggunaan Tanah, dan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong, dicatat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 dan tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 untuk penjelasannya.

Dasar ketentuan UUPA lahir atas pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Tujuan UUPA sebagaimana tercantum dalam penjelasan umum angka 1 yaitu untuk:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan

bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan (unifikasi) dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Penjelasan umum UUPA bagian II angka 1 yaitu hukum agraria sekarang ini sekarang ini mempunyai sifat dualisme dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat yang berpokok pada ketentuan-ketentuan buku II Kitab undang-undang hukum perdata Indonesia, UUPA bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan (unifikasi hukum) sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian rakyat.

Pasal 5 UUPA menjelaskan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan negara, yang berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Peralihan hak milik hak atas tanah salah satunya dengan jual beli, dasar hukum yang menetapkan yang dimuat dalam Pasal 19 (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah

kesatuan republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 26 ayat (1) jual beli menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria, selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut pejabat, sedang akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria. Namun sejak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku;

2.4.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberi penjelasan, pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah 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 dan dalam peraturan ini mendefinisikan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 2 ayat (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar-menukar; c. hibah; d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian harta bersama; f. pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik; g. pemberian hak tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia nomor 18 tahun 2021 tentang cara penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah, pejabat pembuat akta tanah diberikan kewenangan untuk membuat aktanya.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 22 akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Dalam penjelasan pasal tersebut yaitu untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.

Kewenangan PPAT dalam memuat akta diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.

Dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 pasal 53 ayat (1) Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya; ayat (2) pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan; ayat (3) pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai:

- a. Identitas dan kapasitas penghadap;
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
- d. Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Ayat (4) yang dapat menjadi saksi adalah orang yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 54 ayat (1) sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya; ayat (2) dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak

diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil; ayat (3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil; ayat (4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh kantor pertanahan dan diberikan nomor identifikasi bidang tanah (NIB); ayat (5) dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Pasal 55 PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

2.4.2. Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan

mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan. Sedangkan badan pertanahan nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor pertanahan adalah unit kerja badan pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pasal 3 Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 37 (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Ayat (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38 (1) pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. (2) bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri. Pasal 39 (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa

yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2);

2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan;
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu suratkuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
 - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis;
 - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ayat (2) penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40 ayat (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar. Ayat (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, selanjutnya disebut Perkabn 8 tahun 2012, dalam lampiran 1a mengenai bentuk akta; 1b tata cara pengisian pada blangko/formulir akta; 1c contoh akta jual beli. Adalah panduan PPAT untuk membuat akta-akta sesuai dengan kewenangannya.

2.4.3. Prosedur Peralihan Hak Melalui Jual Beli

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah, untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak, harus memenuhi dua syarat: yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil untuk penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat (memperhatikan surat kuasa menjual notariil); Dewasa, dan bilamana belum terkatagori dewasa maka diwakili oleh walinya; Tidak sedang dalam pengampuan, atau dapat diwakilkan pengampunya; Jika obyek adalah harta bersama maka harus mendapat persetujuan dari kawan kawinnya. Syarat bagi pembeli adalah warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial jika berkaitan dengan hak milik, sedang hak guna usaha dan hak guna bangunan pembelinya adalah warga negara indonesai dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Syarat formilnya mengikuti syarat yang ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Membagi tahapan-tahapan pembuatan akta:

Tahap persiapan pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam pasal 97 ayat (1) sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ppat wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli; Ayat (2) pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan

oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang; Ayat (3) apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"* pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan; Ayat (4) pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"PPAT ...(nama PPAT ybs)... telah minta pengecekan sertipikat"* kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan; Ayat (5) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:

1. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: *"Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh kantor pertanahan ..."*. kemudian diparaf;
2. Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan surat keterangan pendaftaran tanah sesuai data

yang tercatat di kantor pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Ayat (6) sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar di kantor pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan; Ayat (7) pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.; Ayat (8) penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pasal 102 akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada kepala kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Bagian pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak, Pasal 103 ayat (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan; Ayat (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau hak milik atas satuan rumah susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak; c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu

pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan bersangkutan; d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; e. bukti identitas penerima hak; f. sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan; g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 ayat (2); h. bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dalam hal bea tersebut terutang; i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996.

Pertimbangan majelis hakim terhadap bukti surat berupa fotocopi akta jual beli yang telah dilegalisasi oleh PPAT, telah diberi penomoran akta, ditandatangani oleh PPAT, Penjual, Pembeli dan dua orang, berkesesuaian dengan pasal 37 ayat (1) dan pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Pasal 2 tentang Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

Sri Wahyu Jatmiko, dalam perkuliahan tentang akta-akta pejabat pembuat akta tanah menekankan bahwa dalam pembuatan akta jual beli hendaklah menerapkan asas kehati-hatian sebelum membuat dan saat melaksanakan akad jual beli, teliti kembali subyek hukum dan obyek hukum serta kewenangan subyek hukum, periksa kembali data yuridis sertifikat, sebisa mungkin melakukan

pengecekan dua kali pada saat sertipikat asli diserahkan PPAT dan sehari sebelum akad dilakukan.⁴⁸ Pada kesempatan yang sama, juga menekankan bahwa uang pembayaran sudah diterima pembeli disertai dengan kwitansi atau alat bayar yang sah, pastikan pajak, biaya peralihan serta pembuatan akta sudah terbayar, bacakan isi akta kepada para pihak, dan para pihak berserta saksi tanda tangan, dan berikan nomor akta.⁴⁹ Dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak akta jual beli ditanda tangani tahap selanjutnya adalah salinan akta jual beli diberikan kepada para pihak dan penyerahan berkas pada kantor pertanahan untuk proses peralihan hak milik menjadi nama pembeli.⁵⁰

Dalam pertimbangan hakim, terdapat hubungan hukum antara penjual dan pengembang dalam CV. Belva Turmukti, penjual penyedia lahan dan pengembang sebagai pihak yang menjualkan perumahan, pembayaran yang diterima oleh pengembang dianggap sebagai pembayaran tanah milik penjual, sehingga sifat tunai terpenuhi.

2.5. Harmonisasi Asas Hukum, Teori Hukum dan Norma Hukum

Peter Mahmud, menyatakan asas hukum adalah gagasan dasar yang digunakan dalam pengambilan keputusan oleh kekuasaan-kekuasaan baik baik legislatif, eksekutif, maupun yudisial dalam melaksanakan fungsinya masing-masing dalam kerangka mencapai keadilan atau kelayakan.⁵¹ Teori hukum adalah teori mengenal hukum sebagai norma sosial yang dirumuskan dalam aturan

⁴⁸ Sri Wahyu Jaktimo, *Materi Perkuliahan Akta-Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotara Surabaya. 3 Oktober 2022,

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Peter Mahmud, *Teori Hukum*, *Op.cit.* hlm. 47.

hukum baik tertulis maupun tidak tertulis dan sistem nilai yang merupakan perbuatan atau tindakan seseorang termasuk badan hukum dalam hubungan dengan orang lain, pemerintah atau masyarakat.⁵²

Maria Farida, norma adalah suatu ukuran yang harus dipatuhi oleh seseorang dalam hubungan dengan sesamanya maupun dengan lingkungan, norma juga diartikan siku-siku artinya garis tegak lurus yang menjadi ukuran atau patokan untuk membentuk suatu sudut yang dikendaki.⁵³

Sudikno, norma atau kaedah hukum merupakan pedoman tentang bagaimana seyogyanya harus dilakukan sehingga harus dibedakan dari peraturan konkrit yang dapat dilihat dalam bentuk kalimat-kalimat.⁵⁴

Asas hukum atau prinsip hukum menurut Belleford, asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum, asas hukum umum itu merupakan pengendapan hukum positif dalam suatu masyarakat.⁵⁵ Scolten, berpendapat asas hukum adalah kecenderungan-kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan kita pada hukum, merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi yang tidak boleh tidak harus ada.⁵⁶

Asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan pemikiran yang umum sifatnya atau latar belakang dari dari peraturan

⁵² *Ibid*, hlm. 8.

⁵³ Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm.18.

⁵⁴ Sudikno, *Op.cit.* hlm. 33.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 34.

⁵⁶ *Ibid*.

yang konkrit yang terdapat dalam setiap latar belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam perturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif.⁵⁷ Jadi asas hukum bukanlah kaedah hukum yang konkrit, melainkan merupakan latar belakang peraturan yang konkrit dan bersifat umum atau abstrak.

Hans Kelsen, dalam “*stufenbautheorie*” menyatakan suatu norma absah karena dan bila, ia diciptakan dengan cara tertentu, yakni dengan cara yang ditentukan oleh norma lain, yang dengan demikian norma yang lain itu merupakan alasan antara untuk keabsahan norma baru.⁵⁸ Masih dalam penjelasannya hubungan antara norma yang mengatur penciptaan norma lain dan norma yang diciptakan sesuai dengan norma yang pertama bisa dikemukakan secara kiasan sebagai hubungan antara superordinasi dan subordinasi. Norma yang mengatur penciptaan norma lain berkedudukan lebih tinggi, norma yang diciptakan sesuai dengan norma yang disebut pertama itu berkedudukan lebih rendah.

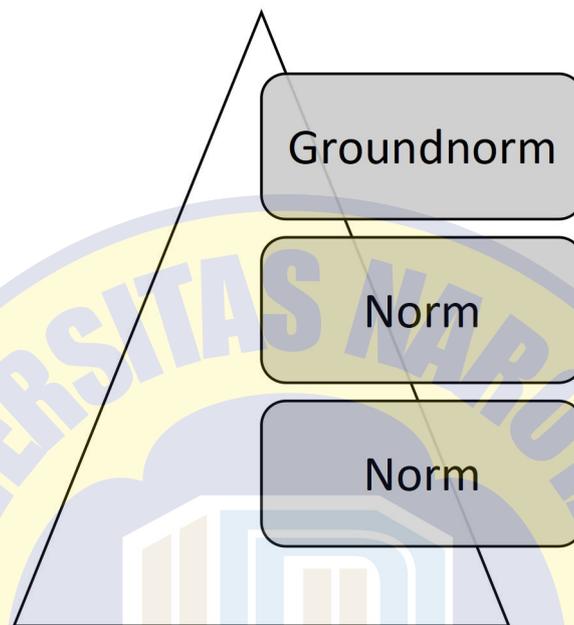
Tatanan hukum bukanlah sebuah sistem norma terkoordinir yang berkedudukan sama, melainkan sebuah hirerarki norma hukum dengan berbagai jenjang kesatuannya diwujudkan oleh kaitan yang tercipta dari fakta bahwa keabsahan suatu norma yang diciptakan sesuai dengan norma lain bersandar pada norma yang lain itu yang penciptaannya pada gilirannya ditentukan oleh norma yang ketiga.⁵⁹ Ini merupakan regresi yang pada akhirnya berujung pada norma dasar yang diandaikan keberadaanya. Karena itu, norma dasar ini merupakan alasan tertinggi bagi keabsahan norma, norma yang satu diciptakan

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Hans Kelsen, *Op.cit.* hlm. 244.

⁵⁹ *Ibid.*

sesuai dengan yang lain, dan dengan demikian terbentuklah sebuah tatanan hukum dalam struktur hierarkisnya.⁶⁰ ”*Stufenbautheorie*” dalam gambar: (Gambar-2)

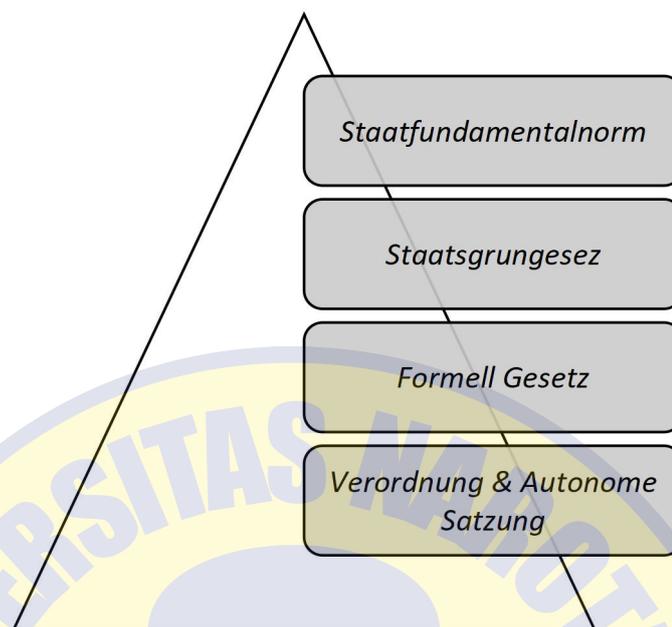


Hans Nawiasky, berpendapat selain norma itu berlapis dan berjenjang, norma hukum dari suatu negara itu juga berkelompok dan pengelompokan terdiri dari: “*Staatfundamentalnorn*” (norma fundamental negara), “*Staatsgrungesez*” (aturan dasar negara/atauran pokok negara), “*Formell Gesetz*” (undang-undang formal); “*Verordnung & Autonome Satzung*” (aturan pelaksana dan aturan otonom).⁶¹ “*Staatfundamentanorn*” merupakan landasan umum dari suatu tatanan hukum undang-undang dasar, berdasarkan undang-undang tersebut suatu undang-undang yang berwenang untuk membentuk suatu peraturan. Teori Hans Nawiasky disebut dengan teori hierarki norma hukum negara “*die theorie vom stufenordnung der rechtsnormen*”.⁶² “*die theorie vom stufenordnung der rechtsnormen*” dalam gambar : (Gambar-3)

⁶⁰ *Ibid.*

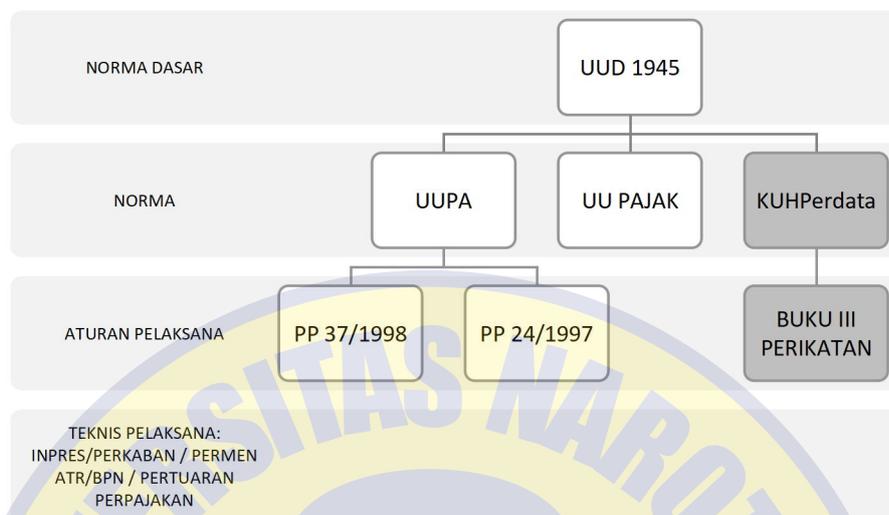
⁶¹ Maria Farida, *Op.cit.* hlm. 44-45.

⁶² *Ibid.*



“*Stufenbautheorie*” dan “*die theorie vom stufenordnung der rechtsnormen*” nampak pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, pasal 7 ayat (1) Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Keberlakuan teori belapis, berjenjang dan berkelompok menganut “*asas profensi hukum*” dimana aturan yang rendah tidak boleh bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi “*lex superior derogat legi inferiori*”, aturan yang khusus mengesyampingkan aturan yang umum “*lex specialis derogat legi generali*” dan aturan yang baru mengesyampingkan aturan yang lama “*lex posterior derogate legi priori*”.

Berdasar aturan peralihan UUD 1945, kontruksi jual beli tanah diatur dalam UUPA dan bagian-bagian yang mengatur tentang subyek hukum masih menggunakan ketentuan yang ada pada KUHPerdara, khususnya dalam buku III tentang perikatan. Penulis gambarkan sebagai berikut: (Gambar-4



Hukum harus dibersihkan dari anasir-anasir non yuridis, seperti unsur sosiologis, politis, historis, bahkan etis, baginya hukum adalah suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai mahluk rasional, dalam hal ini yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah bagaimana hukum itu seharusnya “*what the law ought to be*”, tetapi apa hukumnya “*what the law is*”.⁶³ Ajaran Hans Kelsen “*Stufenbeautheorie*” adalah teori hukum positif, tetapi bukan berbicara hukum positif pada suatu sistem hukum tertentu, melainkan suatu teori hukum umum yang bertujuan untuk menjelaskan bagaimana sesungguhnya hukum itu berasal, hingga muncul dalam peraturan hukum positif.⁶⁴

Benar dan adilnya penyelesaian perkara didepan pengadilan, bukan dilihat pada hasil akhir putusan yang dijatuhkan, tetapi harus dilihat sejak awal proses pemeriksaan perkara dimulai. Penegakan hukum “*law enforment*” diselenggarakan dalam suatu proses peradilan yang didasarkan pada prinsip-

⁶³ Darji Darmanto, Sidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006, hlm. 115.

⁶⁴ FX. Adji Samekto, *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 7, No. 1, April 2019, hlm. 1.

prinsip beracara dipengadilan. “*Due proses of law*” adalah cita-cita negara hukum dalam masyarakat demokrasi yaitu “*fair trial*”.

Satjipto Rahardjo, mendefinisikan penegakan hukum merupakan rangkaian proses untuk menjabarkan nilai, ide, cita yang cukup abstrak yang menjadi tujuan hukum. Tujuan hukum atau cita hukum memuat nilai-nilai moral seperti keadilan dan kebenaran, nilai tersebut harus mampu diwujudkan dalam realitas nyata.⁶⁵ Hukum juga tidak hanya tampil sebagai peraturan “*rule*”, tetapi juga perilaku manusia “*behavior*”.⁶⁶

Satjipto menambahkan, meminjam diktum Oliver Wendell Holmes, yang sudah menjadi sangat terkenal itu, maka “*The life of the law has not been logic, it has been experience*”.⁶⁷ artinya bahwa putusan-putusan yang selama itu dibuatnya, tidak hanya didasarkan pada logika peraturan, melainkan apa yang disebutnya pengalaman, bahwa selama itu ia telah membuat putusan-putusan yang tidak berkualitas menurut undang-undang, tetapi juga menurut pendapatnya yang bebas.

Peter Mahmud Marzuki, mengemukakan penerapan hukum oleh hakim harus dapat menciptakan keadilan, mengingat pengadilan adalah tempat pencari keadilan. konsekuensinya, apabila aturan undang-undang tidak jelas, hakim harus melakukan interpretasi agar dapat diterapkan kepada masalah yang dihadapi guna memperoleh keadilan bagi para pihak yang bersengketa.⁶⁸

⁶⁵ Satjipto Raharjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. vii

⁶⁶ Satjipto Raharjo, *Kata Sambutan Buku Anotinius, Hati Nurani Hakim dan Putusannya (suatu pendekatan dari Prefektif Ilmu Hukum Prilaku (Behavioral Jurisprudence) Kasus Bismar Siregar*, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. xviii.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 189.

Melaksanakan tugas seperti itu teori hukum menggunakan metode dan prosedur berfikir bukan hanya mengandalkan logika semata-mata, melainkan juga melibatkan rasa keadilan, citra rasa keadilan merupakan gagasan dasar hukum karena keadilan merupakan perwujudan dari moral.

Moral yang dimaksud adalah rasa cinta kasih dan kebersamaan dalam mempertahankan kehidupan bermasyarakat sebagai suatu modus survival bagi makhluk yang bernama manusia.⁶⁹

Hukum merupakan suatu lembaga yang diciptakan manusia, mengingat diciptakannya lembaga-lembaga itu oleh manusia karena moral, hal itu berarti hukum juga diciptakan karena moral, undang-undang merupakan salah satu bentuk hukum.⁷⁰ Ini artinya sebaik apapun peraturan yang ada, sebaik apapun kode etik yang diberlakukan, jika tidak dimbangi dengan dengan moralitas yang baik, maka keputusan yang diambil tidak mencerminkan sebuah kebenaran dan keadilan.

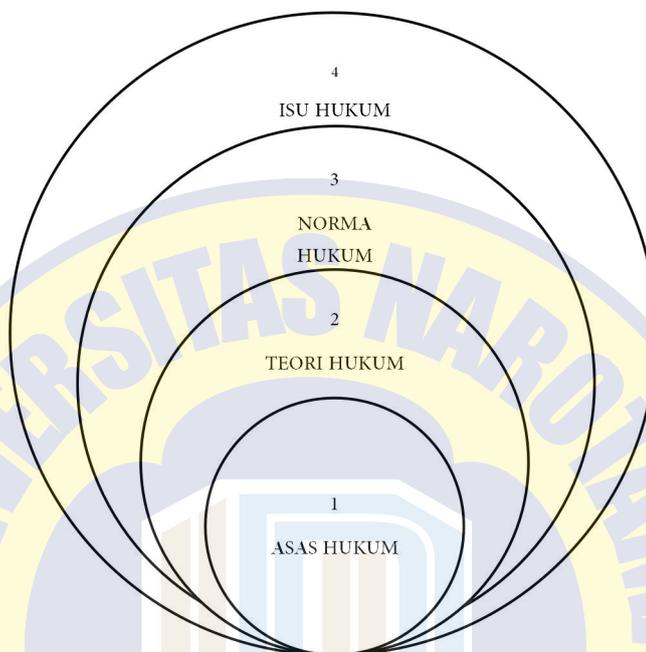
Rusdianto Sesung, dalam perkuliahan teori hukum, menjabarkan cara bekerjanya ilmu hukum, untuk menjawab isu-isu hukum yang timbul dimasyarakat maka diperlukan sebuah kajian hukum, apakah isu atau peristiwa berhadapan norma atau kaidah hukum, atau ada pertentangan teori atau asas-asas hukum atau tepat dan tidaknya penerapan teori atau asas hukum.⁷¹ Ilmu hukum terdiri dari beberapa lapisan dan ilmu hukum itu baru bisa bekerja jika ada isu hukum yang membutuhkan jawaban hukum, Ilmu hukum itu berlapis atau bisa

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 103.

⁷¹ Rusdianto Sesung, *Kuliah Teori Hukum*, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, 2022.

disebut lapisan ilmu hukum.⁷² Penulis menyerap kajian lapisan-lapisan hukum tersebut selanjutnya penulis gambarkan sebagai berikut (Gambar-5):



Yahya Harahap, menurutnya kewenangan hakim dalam mengadili perkara perdata mencakup perbuatan menerima, menilai dan memutus perkara.⁷³ Menurut Sudikno Mertokusumo, “*asas the persuasive of precedent*” yaitu asas ini memberi kebebasan pada hakim dalam memutus suatu perkara tanpa terikat pada putusan hakim terdahulu sehingga seorang hakim bisa mengambil putusan yang didasari oleh keyakinannya sendiri.⁷⁴ akan tetapi kebebasan ini tidak bersifat mutlak dikarenakan putusan yang diambil harus konstitusional, tidak sewenang-wenang, serta berdasarkan alat bukti yang sah menurut hukum. Hakim harus mengadili setiap perkara yang diajukan ke pengadilan dengan alasan tidak ada hukumnya

⁷²*Ibid.*

⁷³M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Harapan, Jakarta, 2007, hlm, 821.

⁷⁴Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm.137.

karena dalam hukum acara perdata dikenal asas "*ius curia novit*". Berdasar asas tersebut maka hakim diberikan kewenangan untuk mengadili perkara perkara yang diajukan ke pengadilan.

Natsir Asnawi, mengatakan salah satu asas yang sangat penting dalam putusan hakim adalah kewajiban mengadili seluruh bagian gugatan, karena dasar dari putusan adalah "*fundamentum potendi*" dilatari oleh posita dari gugatan.⁷⁵ Pasal 178 ayat 2 HIR/pasal 189 ayat (2) R.Bg. menggariskan bahwa hakim wajib mengadili seluruh bagian gugatan, makna dari asas ini adalah bahwa hakim bertanggungjawab dalam menerapkan hukum "*in konkreto*" dengan agrmuntasi dan alat bukti berserta aturan-aturan yang berlaku. *Stufenbeautheorie* adalah bagian ilmu hukum "*legal science*" dan bukan soal kebijakan hukum "*legal policy*".

Relasi hukum antara perilaku dua individu atau lebih ditetapkan oleh hukum, hak dan kewajiban berperilaku diatur dengan cara tertentu untuk diataati, terhadap pelanggaran-pelanggaran kewajiban, hukum diberikan kewenangan melalui proses peradilan untuk mendapatkan kepastian hukum termasuk sanksi bagi pelanggar kewajiban.⁷⁶

Teori hukum murni "*pure legal theorie*" memandang hukum sebagai kaidah yang dijadikan obyek dalam ilmu hukum, setiap kaidah hukum tersusun atas kaidah-kaidah "*stufenbau*" yang tersusun secara hirarkie yaitu: kaidah konstusi, kaidah hukum umum (undang-undang dan hukum kebiasaan) kaidah hukum individual (kaidah hukum pengadilan atau putusan pengadilan).⁷⁷

⁷⁵Natsir Asnawi, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta, 2020, hlm. 29.

⁷⁶ Kelsen, *Op.cit.* hlm. 188.

⁷⁷ Natsir Asanawi, *Op.cit.*, hlm. 57.

Kekuasaan kehakiman menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan kekuasaan yang merdeka yang dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi, untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan; untuk mewujudkan kekuasaan kehakiman yang merdeka dan peradilan yang bersih serta berwibawa perlu dilakukan penataan sistem peradilan yang terpadu, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman pasal 2 ayat (1) peradilan dilakukan "*demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa*"; ayat (2) peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila; ayat (3) semua peradilan di seluruh wilayah negara republik indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan undang-undang; ayat (4) peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Pasal 4 ayat (1) pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang; ayat (2) pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Pasal 5 ayat (1) Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Pasal 50 (1) putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Relevansi teori hukum murni dengan putusan pengadilan adalah pernyataan Hans Kelsen bahwa penyelesaian suatu sengketa antara dua pihak, pengadilan menerapkan suatu norma umum dari hukum, demikian juga pada saat hakim melahirkan suatu norma khusus harus diterapkan pada satu atau kedua belah pihak.⁷⁸ Dapat dimaknai bahwa hakim sebagai pihak yang menerapkan hukum atas sengketa yang sedang diperiksa.

2.6. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan

Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan, pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan dari hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian.

Pertimbangan hukum putusan haruslah mempertimbangkan apakah alat bukti yang diajukan penggugat dan tergugat memenuhi syarat formil dan materiil, alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian, dalil gugat apa saja dan dalil apa saja yang terbukti dan sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak.

Pembuatan norma hukum individual oleh organ pelaksana hukum, harus selalu ditentukan oleh satu atau lebih norma umum yang ada terlebih dahulu, Penentuan ini dapat dilakukan secara berbeda derajatnya, normalnya pengadilan

⁷⁸ *Ibid.*

terikat oleh norma umum yang menentukan prosedur sebagaimana pula isi putusannya.

Natsir Asnawi, putusan merupakan akhir dalam rangkaian proses pemeriksaan perkara, sebelum menjatuhkan putusan, majelis hakim akan bermusyawarah untuk menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya diantara pihak-pihak serta putusan seperti apa yang akan dijatuhkan.⁷⁹ Pengambilan putusan oleh hakim dilakukan setelah seluruh tahapan pembuktian selesai dan para pihak telah mengajukan kesimpulannya. Pasal 178 ayat (1) HIR/189 R.Bg. menyatakan, Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak.⁸⁰

Diskresi pengadilan, Pengadilan diotorisasi oleh tata hukum untuk memutuskan kasus dalam diskresinya sendiri, untuk menghukum atau membebaskan terdakwa, untuk menerima atau menolak tuntutan, untuk memerintahkan atau menolak memerintahkan suatu sanksi kepada terdakwa atau tergugat.⁸¹ Pengadilan diberikan kewenangan untuk memerintahkan suatu sanksi terhadap terdakwa atau tergugat walupun tidak ada norma umum yang dilanggar berdasarkan klaim bahwa perbuatan tersebut tidak menyenangkan, tidak adil, atau tidak seimbang. Hal ini berarti pengadilan diotorisasikan untuk membuat kasus konkret menjadi norma hukum substantif yang menyenangkan, adil, atau seimbang.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 1.

⁸⁰ *Ibid*. hlm. 27

⁸¹ *Ibid*, hlm. 118.

Tugas hakim bukan sekedar menerapkan undang-undang, hakim juga membuat hukum ketika dalam penyelesaian sengketa tidak dapat dihindari manakalah terminologi yang digunakan oleh undang-undang tidak jelas, undang-undang tidak mengatur masalah yang dihadapi atau undang-undang yang ada bertentangan dengan situasi yang dihadapi.⁸²

Peter Mahmud Marzuki menambahkan hakim juga diberikan ruang untuk melakukan penemuan hukum "*rechtsvinding*" dalam bentuk pembentukan hukum "*rechtvorming*", analogi "*rechtanalogie*", penghalusan hukum "*rechtsverfijning*", penafsiran "*interpretatie*".⁸³

Sudikno Mertokusumo, menerangkan penemuan hukum hakim dapat sepenuhnya tunduk pada undang-undang, dimana hakim mengkonstatir undang-undang dapat diterapkan pada peristiwa konkret, penemuan hukum ini merupakan penerapan bunyi undang-undang terhadap peristiwa, hakim sebagai corong dari undang-undang.⁸⁴ Montesquie, bahwa pembentukan undang-undang adalah satu-satunya sumber hukum positif, demi kepastian hukum, kesatuan hukum dan kebebasan warganya yang terancam oleh tindakan sewenang-wenang dari hakim, maka hakim harus tunduk pada pembentuk undang-undang.⁸⁵

Undang-undang merupakan "*premisses mayor*", peristiwa yang konkret merupakan "*premisses minor*" sedangkan putusan hakim adalah konklusi atau kesimpulannya. Suatu kesimpulan logis tidak akan meliputi lebih dari apa yang

⁸² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 282

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm.164.

⁸⁵ *Ibid.*

terdapat dalam premisse-premisse. ⁸⁶ Putusan hakim tidak akan berisi atau meliputi dari apa yang terdapat dalam undang-undang yang berhubungan dengan peristiwa konkret.

2.7. Pembuktian dan Alat Bukti

Sistem hukum pembuktian di Indonesia pada dasarnya menganut “*close and restricted evidentiary system*” atau sistem pembuktian yang tertutup dan terbatas, yang diatur dalam 164 HIR/284 R,Bg dan pasal 1866 KUHPerdara yang membatasi alat bukti sebagai berikut: alat bukti tertulis; alat bukti saksi; persangkaan; pengakuan; sumpah.⁸⁷ Selain dari ketentuan tersebut, juga dikenal alat bukti pemeriksaan setempat “*descente*” yang diatur dalam pasal 154 HIR/181 R.Bg.

Dalam perkembangannya penerapan alat-alat bukti dipengadilan mengalami pergeseran sistem dan paradigma ke arah yang lebih terbuka “*opened system*”.⁸⁸ Lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik semakin menegaskan bahwa sistem pembuktian di Indonesia telah mengarah pada sistem pembuktian terbuka, dengan diakuinya data dan informasi elektronik sebagai alat bukti yang sah secara hukum.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010 tanggal 13 Februari 2012 menyiratkan juga diterimanya jenis-jenis alat bukti lain dalam pembuktian suatu perkara dipengadilan dalam satu redaksi amanya disebutkan:⁸⁹ “*anak yang dilahirkan diluar perkawinan mempunyai hubungan perdata dengan*

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Dalam Sitem Hukum Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2020, hlm. 29.

⁸⁸ *Ibid.*, hlm. 30.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm 32.

ibunya dan keluarga ibunya serta dengan laki-laki sebagai ayahnya yang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau alat bukti lain menurut hukum mempunyai hubungan darah, termasuk hubungan perdata dengan keluarga ayahnya”.

Putusan mahkamah agung nomor 3136 K/Pdt/1983 mengatakan tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil, namun bila kebenaran materiil tidak ditemukan dalam peradilan perdata, hakim dibenarkan hukum untuk mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.⁹⁰

Natsir Asnawi, definisi pembuktian sebagai proses menghadirkan alat-alat bukti yang diatur menurut hukum acara didalam persidangan pengadilan yang bertujuan untuk menyakinkan hakim akan kebenaran dalil-dalil masing-masing pihak.⁹¹ Yahya Harahap berpendapat hukum pembuktian “*law of eviden*” dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Keadaan kompleksitasnya makin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu “*past even*” sebagai suatu kebenaran “*truth*”.⁹² Eddy O.S. Hiariej, memberi pengertian pembuktian adalah perbuatan membuktikan. Membuktikan berarti memberi atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu sebagai kebenaran, melaksanakan, menandakan, menyaksikan dan menyakinkan.⁹³ Sudikno Mertokusumo,

⁹⁰ Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 498.

⁹¹ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian, Op.cit*, hlm. 3.

⁹² Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 496.

⁹³ Eddy O.S. Hiariej, *Teori & Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012, hlm. 3.

pembuktian adalah kebenaran atas peristiwa atau fakta yang disajikan oleh para pihak disertai dengan pembuktian atas peristiwa atau fakta yang didalilkan.⁹⁴

2.7.1. Jenis Dan Tingkatan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti

Kekuatan pembuktian dari suatu alat bukti adalah kekuatan pembuktian yang melekat pada alat bukti yang diajukan oleh para pihak dipengadilan terbagi dua jenis yaitu kekuatan pembuktian yang melekat (kekuatan interistik) dan kekuatan yang dipengaruhi oleh suatu keadaan diluar alat bukti itu (kekuatan ekstrinsik).⁹⁵ Masih dalam penjelasannya, kekuatan pembuktian intrinsik adalah kekuatan pembuktian yang lahir karena sifat dari alat bukti itu sendiri dan/atau karena undang-undang mengaturnya demikian. Kekuatan pembuktian intrinsik ini merupakan kekuatan yang melekat pada alat bukti dan kekuatannya hanya dapat dipengaruhi oleh kekuatan diluar alat bukti itu sendiri.⁹⁶ Sebagai contoh alat bukti autentik yang memenuhi ketentuan pasal 165 HIR/284 R.B.g dan 1868 KUHPerdara memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat "*volledig en bindende bewijskracht*".⁹⁷

Kekuatan pembuktian ini merupakan kekuatan yang bersifat intrinsik dan karena sifatnya ditetapkan oleh undang-undang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Contoh lain berkaitan dengan kekuatan pembuktian intrinsik adalah sumpah pemutus "*decisoie ed*" yang "*litis decisoir*" dan sumpah penaksir "*taxatoir eed*". Pasal 1940 KUHPerdara menegaskan bahwa kedua sumpah tersebut baik diucapkan karena permintaan hakim ataupun permintaan

⁹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm.134.

⁹⁵ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian*, *Op.cit*, hlm. 33.

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ *Ibid.*

slah satu pihak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan “*volledig, bidende, en beslissende bewijskracht*”.

Kekuatan pembuktian ekstrinsik adalah kekuatan pembuktian yang lahir dikarenakan kondisi atau faktor dari luar alat bukti itu, kondisi atau faktor tersebut mempengaruhi kekuatan pembuktian suatu alat bukti. Sebagai contoh, kekuatan pembuktian dari akta otentik menurut undang-undang adalah sempurna dan mengikat, akan tetapi jika dalam proses pembuktian, akta autentik itu dibantah kebenarannya, maka kekuatan pembuktian turun menjadi bukti permulaan, dalam kondisi demikian, untuk dapat memiliki pembuktian dengan derajat yang lebih tinggi, akta autentik harus didukung dengan minimal satu alat bukti lain, sehingga mencapai batas minimal pembuktian.

Contoh lain, alat bukti akta dibawah tangan yang diajukan dipersidangan, bila diakui oleh pihak lawan, maka pembuktiannya naik menjadi sempurna dan mengikat, sebaliknya bila dibantah kebenarannya oleh lawan, maka turun menjadi alat bukti permulaan. Naik turunnya kekuatan pembuktian itulah yang dinamakan dengan kekuatan pembuktian ekstrinsik.

2.7.2. Tingkatan Kekuatan Pembuktian Alat Bukti

Kekuatan pembuktian suatu alat bukti akan mempengaruhi penilaian hakim terhadap alat bukti dimaksud, penilaian hakim terhadap alat bukti tersebut selanjutnya akan berpengaruh terhadap keputusan yang nantinya diambil oleh hakim. Dalam praktiknya, dikenal enam tingkatan kekuatan pembuktian alat bukti, dalam penjelasmannya diurai sebagai berikut:⁹⁸

⁹⁸ *Ibid*, hlm. 35.

1. Kekuatan bukti permulaan "*begin bewijskracht*", Kekuatan bukti permulaan adalah kekuatan bukti pada alat bukti yang belum memenuhi batas minimal pembuktian, kekuatan bukti permulaan adalah kekuatan pada alat bukti yang belum dapat membuktikan apa-apa, kemampuannya membuktikan suatu peristiwa atau fakta tertentu harus didukung dengan minimal satu alat bukti lain untuk memenuhi batas minimal pembuktian.
2. Kekuatan pembuktian bebas "*virj bewijskracht*", Kekuatan pembuktian bebas adalah kekuatan pembuktian pada alat bukti yang penilaian dan penghargaannya diserahkan kepada hakim, undang-undang mengatur beberapa alat bukti yang penilaian kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim, misalnya: alat bukti kesaksian, nilai kesaksian yang kemukakan oleh para saksi yang memenuhi syarat formil dan materil diserahkan sepenuhnya kepada hakim apakah kesaksian tersebut bernilai pembuktian atau tidak.
3. Kekuatan pembuktian sempurna "*volledig bewijskracht*", Kekuatan pembuktian sempurna adalah kekuatan pembuktian pada alat bukti yang menyebabkan nilai pembuktian pada alat bukti tersebut cukup pada dirinya sendiri, cukup dalam arti bahwa alat bukti tertentu tidak memerlukan alat bukti lain untuk membuktikan suatu peristiwa, hubungan hukum, maupun hak dan kewajiban. Sebagai contoh, sertifikat tanah sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna untuk membuktikan hak milik seseorang atas tanah di dalam

sertifikat tersebut, tanpa membutuhkan keterangan saksi atau alat bukti lainnya.

4. Kekuatan pembuktian mengikat "*bindende bewijskracht*", Kekuatan pembuktian mengikat adalah kekuatan pembuktian alat bukti yang mengikat pihak-pihak tertentu, kekuatan pembuktian mengikat yang melekat dalam alat bukti tertentu menyebabkan pihak-pihak yang berkepentingan dengannya terikat untuk menyakini atau mempercayai apa yang diungkap atau dibuktikan oleh alat bukti tersebut. Contoh akta autentik diatas, selain memiliki kekuatan pembuktian sempurna, akta autentik juga memiliki kekuatan mengikat bagi pihak-pihak lain, termasuk hakim yang memeriksa perkara tertentu berkaitan dengan sertifikat tanah tersebut, jika tidak dibantah, maka sertifikat tanah tersebut mengikat kepada kepada hakim dan para pihak untuk mempercayai nama yang terdapat dalam sertifikat dimaksud merupakan pemegang hak milik tanah yang dicantumkan atau diterangkan di dalamnya.
5. Kekuatan pembuktian menentukan "*beslissende bewijskracht*", Kekuatan pembuktian menentukan adalah kekuatan pembuktian alat bukti yang eksistensinya menentukan putusnya suatu perkara. Dengan adanya alat bukti demikian, maka persengketaan diantara para pihak dapat diputuskan. Alat bukti yang memiliki ketentuan pembuktian menentukan tidak memungkinkan adanya bukti lain atau bukti lawan yang dapat melumpuhkannya. Sumpah pemutus "*decisoir eed*" adalah

salah satu alat bukti yang eksistensinya menentukan dan setelah diucapkan mengakhiri persengketaan diantara para pihak.

6. Kekuatan pembuktian memaksa "*dwigen bewijskracht*", Kekuatan pembuktian memaksa adalah kekuatan pembuktian pada alat bukti yang eksistensinya memaksa para pihak untuk menyakininya dan menerima konsekuensi yang dilahirkan dari alat bukti tersebut. Salah satu alat bukti yang merepresentasikan kekuatan memaksa dari alat bukti adalah sumpah li'an dalam praktik hukum acara peradilan Agama, dengan diucapkannya sumpah li'an oleh masing-masing pihak, selain memutuskan persengketaan di antara para pihak tentang apakah benar salah satu pihak telah berbuat zina, para pihak secara hukum telah bercerai dan oleh syariat selama tidak diperkenankan untuk bersatu kembali dalam ikatan pernikahan sampai meninggal dunia, dalam hal demikian, para pihak "dipaksa" untuk tidak dapat rujuk atau menikah kembali hingga akhir hayat mereka, meskipun pada masa yang akan datang ternyata benih cinta di antara mereka ternyata bersemi kembali.

2.7.3. Macam-Macam Alat Bukti

Sistem hukum pembuktian di Indonesia pada dasarnya menganut "*closed and restricted evidentiary system*" atau sistem pembuktian yang tertutup dan terbatas. Sistem pembuktian ini didasarkan pada pengaturan dalam Pasal 164 HIR/284 R.Bg. dan Pasal 1866 KUHPerdara yang membatasi alat-alat bukti sebagai berikut:

1. Alat bukti tertulis;

2. Alat bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Kedudukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat dapat diterima dalam persidangan apabila dapat dicocokkan dengan aslinya, dan kekuatan pembuktiannya sama seperti surat aslinya, fotokopi surat yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya dapat diterima sebagai alat bukti surat jika bersesuaian atau dikuatkan dengan alat bukti lain, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 dan Putusan Nomor 410 K/ Pdt/2004 yang telah menjadi yurisprudensi dan telah diikuti dalam perkara serupa, yaitu dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 164/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 234/Pdt/2005/PT.DKI Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006, di mana dalam perkara ini fotokopi surat dapat diterima karena dikuatkan dengan pengakuan pihak lawan. Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 52/Pdt.G/2003/PN.Ptk, yang menerima fotokopi surat yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dikuatkan dengan alat bukti keterangan saksi. Dengan demikian, fotokopi surat memiliki kekuatan pembuktian yang bebas, artinya diserahkan kepada penilaian hakim. Penggunaan dan penilaian kekuatan pembuktian fotokopi tersebut tidak dapat berdiri sendiri, tetapi harus dikaitkan dengan alat bukti lainnya yang sah.

2.8. Ratio Decidendi Putusan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg

Berdasarkan pendekatan kasus dan pendekatan konsep pada penelitian perkara pertama maka "*ratio decidendi*" putusan pengadilan terdapat ketidaksesuaian antara norma dan fakta. Dalam teori hukum, untuk menjawab isu-isu yang terjadi di masyarakat, Teknik yang digunakan adalah menggunkan peraturan perundang-undangan yang ada "*das sollen*" untuk memeriksa dan menilai isu yang terjadi "*das sein*". Pertimbangan hukum majelis hakim dalam perkara aquo, Selanjutnya penulis uraikan sebagai berikut:

1. Terhadap alat bukti surat berupa sertipikat hak atas tanah, obyek sengketa berupa dua sertipkat hak milik nomor 2532/ Desa Made dan nomor 2528/ Desa Made asli, diajukan oleh bank sebagai turut tergugat, dua sertipikat masih dalam penguasaan bank sebagai barang jaminan atas hutang dalam perjanjian kredit yang belum lunas. Hal ini bertentangan dengan syarat formal bahwa kewajiban penjual untuk memperlihatkan fisik asli kepada PPAT sebagai jaminan bahwa obyek yang dijual tidak sedang dalam jaminan hutang, tidak sedang dalam sita jaminan dan tidak dalam penguasaan pihak lain serta tidak sedang dalam sengketa; Kewajiban PPAT untuk melihat fisik asli sertipikat dan melakukan verifikasi kebenaran data yuridis ke kantor pertanahan dengan sendirinya tidak pernah dilakukan;
2. Terhadap kehadiran para pihak yang seharusnya bersama-sama dihadapan atau berhadapan dengan PPAT, faktanya pembeli datang ke kantor PPAT namun tidak bertemu dengan PPAT, Penadatangan akta

jual beli dilakukan oleh pembeli dihadapan pegawai PPAT, sedangkan penjual menandatangani akta jual beli dirumahnya dan tandatangan dilakukan dihadapan pegawai PPAT, Hal ini bertentangan dengan syarat formal bahwa pihak-pihak harus datang dan dihadapan atau berhadapan dengan PPAT;

3. Terhadap kewajiban PPAT untuk membaca akta dan memberikan pemahaman isi akta kepada para pihak. Pembeli maupun penjual dalam perkara aquo tidak pernah bertemu dengan PPAT sehingga kewajiban PPAT untuk membacakan akta tidak dilakukan hal ini melanggar kewajibannya;
4. Terhadap kwitansi pembayaran, kwitansi pembayaran bertuliskan PT. Jagaraga Adhimukti, ditandatangani oleh pengembang, nilai transaksi Rp.782.540.000,- (tujuh ratus delapan puluh dua juta lima ratus empat puluh juta rupiah) dan dalam akta jual beli Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) per unitnya. Dalam kwitansi itu menunjukkan hubungan antara pembeli dengan pengembang, dan bukan hubungan hukum antara pembeli dengan penjual, sedang nilai transaksi dalam akta berbeda, ini menunjukkan pelanggaran tentang kewajiban PPAT untuk menulis kebenaran peristiwa hukum secara benar;
5. Terhadap alat bukti surat berupa fotocopi akta jual beli yang telah dilegalisasi, fotokopi surat atau akta yang disampaikan dalam persidangan pengadilan oleh kuasa hukum penggugat atau pembeli tidak disertai akta turunan atau salinan aslinya, ketentuan alat bukti

surat fotocopi harus disertai dengan aslinya sehingga mempunyai kekuatan sebagai akta otentik dan memiliki nilai pembuktian sempurna, atau alat bukti akta fotokopi itu harus disertai dengan alat bukti lainnya yang mendukung, jika tidak ada alat bukti lain yang mendukung, maka alat bukti tersebut terqualifikasi menjadi alat bukti permulaaan;

6. Pengakuan dari penjual dalam persidangan pengadilan yang menyatakan tidak datang bersama-sama, tidak bertemu dengan PPAT serta tandatangan dilakukan dihadapan pegawai PPAT dalam waktu dan tempat berbeda, yang dikuatkan dengan kesaksian dari marketing perumahan valensia residen, yang mengatakan mengantar pembeli ke kantor PPAT hingga pulang dari kantor PPAT, tidak melihat penjual ataupun pengembang yang datang di kantor PPAT;
7. Pengakuan dari PPAT melalui kuasa hukumnya, bahwa turunan atau salinan akta jual beli tidak berikan kepada pembeli dan penjual dikarenakan belum dibayarnya PPh, BPHTB, biaya peralihan serta honorarium PPAT;
8. Pengambilan fotokopi turunan atau salinan akta jual beli yang telah dilegalisasi PPAT dilakukan dengan cara mengancam atau ancaman;

Dalam perkara aquo, majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan, *Sahnya jual beli menurut hukum adat memenuhi tiga unsur yaitu kongkrit, riil dan terang, penggugat atau pembeli telah menguasai obyek yang diperjual belikan sehingga unsur kongkrit terpenuhi, penggugat dan pembeli telah melunasi pembayaran sehingga unsur riil terpenuhi, akta jual beli telah*

memenuhi format ketentuan undang-undang, maka unsur terang telah terpenuhi, dengan demikian Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan hak-haknya harus dilindungi, oleh karenanya majelis hakim dalam putusannya menyatakan sah akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 antara tergugat II atau penjual dan penggugat atau pembeli.

Penulis dalam penelitian ini berpendapat berbeda dengan pertimbangan dan putusan majelis hakim, penulis melihat dalam putusan aquo syarat jual beli materiil dalam pembuatan akta jual beli tidak terpenuhi yaitu:

1. Sertipkat asli tidak pernah diperlihatkan oleh pembeli kepada PPAT dan secara nyata dua sertipkat hak milik nomor 2532/ Desa dan sertipkat hak milik nomor 2528/ Desa yang menjadi obyek jual beli dalam penguasaan turut tergugat/bank sebagai barang agunan kredit, artinya obyek sedang dalam penguasaan pihak lain;
2. Kwitansi pembayaran tidak menunjukkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, sehingga penjual belum dapat dikatakan menerima uang pembayaran dari pembeli, ini berarti tidak tanda bukti pelunasan terhadap pembelian dua obyek tanah yang dimaksud. Sedangkan dalam akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 tertera harga pembelian Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) pada tiap akta, sehingga tidak diketaui dasarnya penulisan harga bersumber darimana.

Syarat formil dalam akta jual beli perlihatkan hak atas tanah juga tidak terpenuhi sebagaimana tersebut dibawah ini:

- a. Kewajiban PPAT untuk melihat data fidik dan data yuridis bentuk asli sertipikat yang selanjutnya diwajibkan untuk menverifikasi keabsahan data ke kantor pertanahan dan ini secara nyata tidak dilakukan oleh PPAT;
- b. Kewajiban pembeli dan penjual untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya;
- c. Kewajiban PPAT untuk membacakan akta dihadapan penjual dan pembeli tidak dilakukan;
- d. Kewajiban PPAT untuk mengisi blangko atau formulir akta jual beli berdasarkan peristiwa yang sesungguhnya berdasar data-data yang benar, juga dilanggar;

Teori kepastian hukum menyatakan keabsahan atau validitas adalah keberadaan khusus suatu norma dalam menjelaskan makna atau signifikansi suatu tindakan yang menciptakan norma yang mengatur sejumlah perilaku manusia, diperintah dianjurkan, dilarang atau diijinkan dan dikuasakan, atau dengan kalimat lain sesuatu itu seharusnya atau seharusnya tidak dilakukan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 (1) pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Pasal 39 (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika: a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat

asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 97 ayat (1) sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ppat wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 22 akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Dalam penjelsan pasal tersebut yaitu untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud.

Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 pasal 54 ayat (1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Tidak terpenuhinya ketentuan asas terang dan tunai serta

syarat materiil dan formil dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah, maka jual beli itu tidak sah.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan apa yang diputus oleh majelis yang memeriksa dan memutus perkara aquo, majelis menurut penulis menggunakan pembuktian formal beradasar pada alat bukti fotokopi akta jual beli yang betuk minuta aslinya tidak pernah dihadirkan dalam persidangan, keterangan saksi yang menyatakan bahwa penjual tidak hadir dikator PPAT tidak dipergunakan dalam pertimbangan hukum, begitu juga tentang kewajiban PPAT untuk membacakan akta jual beli, juga tidak dipertimbangkan.

