

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITERBITKAN
CAMAT SELAKU PPATS KARENA CACAT FORMIL
(Studi Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

WULAN SARI

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum
NIM 220106036

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2026 M/1447 H**

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITERBITKAN
CAMAT SELAKU PPATS KARENA CACAT FORMIL
(Studi Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

WULAN SARI

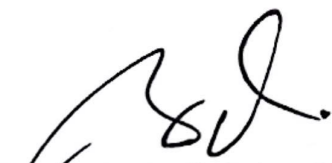
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum
NIM 220106036

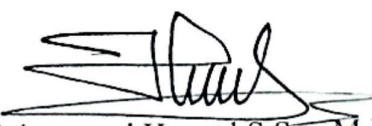
Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

A R - R A N I R Y

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Bukhari Ali, S.Ag., M.A
NIP 197706052006041004


Muhammad Husnul, S.Sy., M.H.I
NIP 199006122020121013

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DITERBITKAN
CAMAT SELAKU PPATS KARENA CACAT FORMIL
(Studi Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho)**

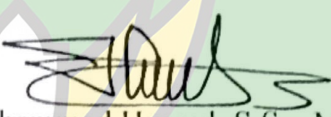
SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum Keluarga
Pada Hari/Tanggal: 06 Mei 2026 M
19 Dzulkaidah 1447 H
Di Darussalam Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

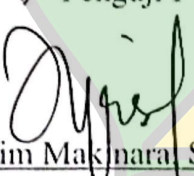
Ketua


Dr. Bukhari Ali, S.Ag., M.A.
NIP 197706052006041004

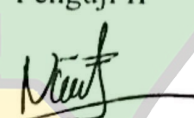
Sekretaris


Muhammad Husnul, S.Sy., M.H.I.
NIP 199006122020121013

Penguji I


Ihdi Karim Makinara, S.H.I., M.H.
NIP 198013052011011004

Penguji II


Nurul Fithria, M.Ag.
NIP 198805252020122014

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M. Sh.
NIP 197809172009121006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI Banda Aceh
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wulan Sari
NIM : 220106036
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu mempertanggungjawabkan atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya

Banda Aceh, 06 Juni 2026
Yang menyatakan,



Wulan Sari

ABSTRAK

Nama : Wulan Sari
NIM : 220106036
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Ilmu Hukum
Judul : Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Diterbitkan Camat Selaku PPATS karena Cacat Formil (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho)
Tanggal Sidang : 06 Mei 2026
Tebal Skripsi : 80 Hal
Pembimbing I : Dr. Bukhari Ali, S.Ag., M.A
Pembimbing II : Muhammad Husnul, S.Sy.,M.H.I.
Kata Kunci : Cacat Formil, PPATS, Derden Verzet, Pembatalan Akta, Kepastian Hukum Pertanahan.

Penelitian ini dilatar belakangi oleh permasalahan hukum dalam penerbitan dan pembatalan akta jual beli tanah oleh camat yang tidak sesuai dengan prosedur serta implikasinya terhadap keabsahan sertifikat hak milik dalam sengketa pertanahan. Fokus penelitian ini adalah menganalisis kesesuaian penerbitan akta jual beli oleh camat dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengkaji Apakah penerbitan akta jual beli tanah oleh camat Blang Bintang telah memenuhi prosedur hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menilai implikasi hukumnya dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, metode penelitian hukum yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan negeri, serta undang-undang yang diterapkan dalam setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan akta jual beli oleh camat tidak memenuhi prosedur hukum karena tidak didukung bukti kepemilikan yang sah dan tidak melibatkan pihak yang berwenang secara lengkap, sehingga akta tersebut cacat secara hukum. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materil karena alas haknya tidak sah, sehingga tidak mampu memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Pertimbangan hakim menegaskan bahwa akta jual beli tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat, sehingga klaim pihak pembantah ditolak dan kepemilikan tanah tetap berada pada pihak yang memiliki dasar hukum yang sah. penolakan perlawanan Siti Hawa dan penegasan keabsahan sita eksekusi berdasarkan Putusan MA No. 1855 K/Pdt/2020.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan Alhamdulillah puji beserta syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT. Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan Rahmat, nikmat, serta keberkahan umur kepada penulis sehingga atas izin dan pertolongan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Diterbitkan Camat Selaku PPATS karena Cacat Formil (Studi Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho)” Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Prodi ilmu hukum, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. Shalawat berlantunkan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad Saw. yang telah membawa umat manusia dari zaman kebodohan menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan yang menjunjung tinggi etika dan akhlakul karimah.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat diselesaikan dengan baik tanpa adanya doa, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya Ayah tersayang Dahliuddin dan Mamak tercinta Nurhayati, Terima kasih atas setiap sujud dan doa yang kalian langitkan untuk kemudahan langkah saya. Semoga Allah SWT membalas setiap lelah kalian dengan surga-Nya, kalian adalah sosok yang selalu mengingatkan saya untuk melibatkan Allah dalam setiap urusan, dan semoga Ridha Allah ada pada Ridha kalian, terima kasih telah menjadi Orang tua yang terhebat yang selalu membimbing saya dengan penuh keikhlasan.
2. Kepada kakakku tersayang, Sri Wahyuni, S.Pd., Gr. terima kasih telah

menjadi pundak yang kuat dan ikut memikul tanggung jawab demi kelancaran studi saya, dan selalu setia mendengar keluh kesah yang saya sampaikan ketika berbagai masalah menghampiri.

3. Kepada abang saya, Jufriyadi, terima kasih sudah ikut serta dalam proses penulis dalam menempuh pendidikan selama ini, terima kasih atas semangat dan dananya.
4. Rasa hormat dan terima kasih kepada Bapak Dr. Bukhari Ali, S.Ag., M.A selaku pembimbing I dan Bapak Muhammad Husnul, M.H.I. selaku pembimbing II saya, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan Ilmu, membimbing saya dan memberikan banyak motivasi sehingga skripsi ini selesai.
5. Kepada Bapak Dekan Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh, beserta Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Syari'ah dan Hukum.
6. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag., sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
7. Kepada Ketua Program Studi Ilmu Hukum Ibu Sitti Mawar, S.Ag.,M.H Serta Sekretaris Prodi dan juga seluruh dosen Ilmu Hukum yang saya Hormati.
8. Kepada Dosen Penasehat Akademik saya Ibu Sitti Mawar, S.Ag.,M.H yang telah membimbing saya sejak awal perkuliahan baik dalam pengisian KRS hingga penerimaan judul skripsi saya.
9. Segenap Bapak/Ibu dosen pengajar dan seluruh pegawai di lingkungan Fakultas Syariah dan Hukum, yang telah dengan penuh dedikasi membagikan ilmu, bimbingan, serta keteladanan selama masa studi penulis. Terima kasih atas setiap pelajaran, baik di dalam maupun di luar kelas, yang tidak hanya memperkaya pengetahuan akademik tetapi juga membentuk karakter dan cara pandang penulis dalam menghadapi kehidupan. Ilmu yang diberikan telah menjadi bekal berharga dan manfaatnya akan terus penulis rasakan sepanjang perjalanan keilmuan dan

pengabdian di masa mendatang. Semoga segala kebaikan Bapak/Ibu mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT.

10. Terima kasih untuk Teman Baikku, Irma Ikhtiara, Siti Rahma, Nur Adillah Bako, Nadellah Safutri, Rauzatul Jannah, Nurul Qurrata A'yun, Putri Mulia Aris, Annisa Adilza, dan seluruh kawan-kawan Asput Pride yang sudah mau diajak begadang, menemani revisi, dan menyediakan waktu untuk sekadar ngopi atau jajan saat stres melanda. *We finally did it.*
11. Terima kasih kepada Nur Adillah Bako atas dukungan moral, keceriaan, dan motivasi yang tak pernah putus selama proses pengerjaan skripsi ini, dari yang 100% waras ke sisa 50%. Terima kasih telat menjadi kawan yang selalu punya waktu diajak kemanapun untuk membuat skripsi, mulai dari membuat cover sampai pada kesimpulan.
12. Terima kasih kepada diri saya sendiri Wulan Sari yang sudah kuat melewati lika-liku kehidupan hingga sekarang. Terima kasih pada hati yang masih tetap tegar dan ikhlas menjalani semuanya, serta raga yang tetap waras hingga akhir dan saya akan membuktikan kepada semua orang bahwasanya saya mampu serta siap dalam studi ini.

Banda Aceh, 06 Juni 2026
Penulis

Wulan Sari

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	t	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	b	be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	t	te	ع	'ain	‘	koma terbalik (di atas)
ث	Śa'	ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	g	ge
ج	Jīm	j	je	ف	Fā'	f	ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	q	ki
خ	Khā'	kh	ka dan ha	ك	Kāf	k	ka
د	Dāl	d	de	ل	Lām	l	el
ذ	Žal	ž	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	m	em
ر	Rā'	r	er	ن	Nūn	n	en
ز	Zai	z	zet	و	Wau	w	we
س	Sīn	s	es	ه	Hā'	h	ha
ش	Syīn	sy	es dan ye	ء	Hamzah	‘	apostrof
ص	Şād	ş	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	y	ye

ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				
---	-----	---	----------------------------	--	--	--	--

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	<i>fathah</i>	a	a
ـِ	<i>kasrah</i>	i	i
ـُ	<i>dhammah</i>	u	u

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
ـَـيْ...	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	ai	a dan i
ـَـوْ...	<i>fathah</i> dan <i>wāu</i>	au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>
ذَكَرَ	- <i>ḏukira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yazhabu</i>
سُئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>
هَؤُلَ	- <i>haula</i>

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ...	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	ā	a dan garis di atas
يِ...	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
وُ...	<i>dhammah</i> dan <i>wāu</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*
رَمَى - *ramā*
قِيلَ - *qīla*
يَقُولُ - *yaqūlu*

4. *Tā' marbūṭḥah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭḥah* ada dua:

1. *Tā' marbūṭḥah* hidup

Tā' marbūṭḥah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2. *Tā' marbūṭḥah* mati

Tā' marbūṭḥah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3. Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭḥah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *tā' marbūṭḥah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ - *raudah al-atfāl*
- *raudatul atfāl*

المَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	- <i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
	- <i>al-Madīnatul-Munawwarah</i>
طَلْحَةُ	- <i>talhah</i>

5. Syaddah (Tasydīd)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا	- <i>rabbanā</i>
نَزَّلَ	- <i>nazzala</i>
الْبِرُّ	- <i>al-birr</i>
الْحَجَّ	- <i>al-hajj</i>
نُعَمِّ	- <i>nu‘ima</i>

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu *al*, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ	- <i>ar-rajulu</i>
السَّيِّدَةُ	- <i>as-sayyidatu</i>
الشَّمْسُ	- <i>asy-syamsu</i>
القَلَمُ	- <i>al-qalamu</i>
البَدِيعُ	- <i>al-badī‘u</i>
الْجَلَالُ	- <i>al-jalālu</i>

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	- <i>ta'khuzūna</i>
النَّوْءُ	- <i>an-nau'</i>
شَيْءٌ	- <i>syai'un</i>
إِنَّ	- <i>inna</i>
أُمِرْتُ	- <i>umirtu</i>
أَكَلٌ	- <i>akala</i>

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ - *Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn*

- *Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ - *Wa auf al-kaila wa-almīzān*

- *Wa auful-kaila wal-mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ - *Ibrāhīm al-Khalīl*

- *Ibrāhīm al-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا - *Bismillāhi majrahā wa mursāhā*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ - *Walillāhi ‘alan-nāsi hijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا *man istatā ‘a ilaihi sabīla.*

- *Walillāhi ‘alan-nāsi hijjul-baiti*

manistatā ‘a ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ - *Wa mā Muhammadun illā rasūl*

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي - *Inna awwalā baitin wudi ‘a linnāsi lallaẓī*

بِبَكَّةَ مُبَارَكَةً - *bibakkata mubārakan*

شَهْرُ الرَّمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ - *Syahrū Ramadānal-laẓī unzila fīhil Qur’ānu*

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ - *Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuq al-mubīn*

Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuqil-mubīni

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ - *Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn*

Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan

dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ - *Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا - *Lillāhi al-amru jamī'an*

Lillāhil-amru jamī'an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ - *Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Samad ibn Sulaimān.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan *Misr*; Beirut, bukan *Bayrūt*; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasawuf, bukan *Tasawuf*.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keputusan Penetapan Pembimbing Skripsi

Lampiran 2 Surat Izin Penelitian

Lampiran 3 Dokumentasi Penelitian



DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kajian Pustaka	11
F. Penjelasan Istilah	13
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Penulisan	18
BAB DUA PENERBITAN DAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH CAMAT SEBAGAI PPATS BESERTA KEWENANGANNYA.....	20
A. Pengertian Penerbitan Akta Jual Beli Tanah dan Wewenang Camat Sebagai Pejabat Umum (PPATS).....	20
B. Mekanisme Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Camat..	26
C. Syarat Formil dan Materil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPATS	29
D. Perlawanan Pihak Ketiga (<i>Derden Verzet</i>) terhadap Sita Eksekusi.....	32
E. Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah Indonesia.....	35
BAB TIGA ANALISIS PUTUSAN NOMOR 21/PDT.BTH/2021/PN JTH PENYIMPANGAN PROSEDUR PENERBITAN DAN PEMBATALAN AJB OLEH CAMAT DAN AKIBAT HUKUMNYA.....	40
A. Duduk Perkara dan Kronologi Sengketa	40
B. Analisis Pemenuhan Syarat Formil AJB No. 012/2007 oleh Camat Blang Bintang Selaku PPATS.....	43
C. Implikasi Hukum Cacat Formil AJB terhadap SHM No. 00157/2017.....	48
D. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho	53
BAB EMPAT PENUTUP	59
A. Kesimpulan.....	59

B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	62
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	67
LAMPIRAN.....	58



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembatalan akta jual beli tanah pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memiliki konsekuensi hukum yang signifikan, terutama pembatalan secara yuridis, pembatalan tersebut tidak sekedar menghapus perjanjian antara penjual dan pembeli, tetapi juga mengembalikan keadaan hukum ke posisi sebelumnya seolah-olah putusan tersebut tidak pernah terjadi. Kepemilikan aspek materil hak atas tanah yang sudah beralih harus disesuaikan secara hukum, ketika hak diberikan kepada pihak ketiga yang beriktikad baik, seringkali terjadi ketidakpastian, sehingga pengadilan dituntut untuk mempertimbangkan secara menyeluruh untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum di bidang agraria dan perlindungan hak milik yang sah.

Pembatalan akta tanah tidak memiliki tanggungjawab pihak PPAT dalam menangani perkara tersebut, tetapi pembatalan akta tanah merupakan tanggungjawab pihak pengadilan, pembatalan akta tanah oleh pengadilan seringkali disebabkan oleh adanya cacat hukum, baik dari segi formil terkait prosedur pembuatan akta tanah yang tidak sesuai maupun dari segi materil terkait kebenaran substansi kesepakatan, oleh karena itu sebagai pihak yang berwenang harus membuat akta otentik jikalau didalam akta tersebut terdapat cacat hukum. Setiap upaya pembatalan akta jual beli harus didasarkan pada pembuktian yang relevan dan alat bukti yang tak terbantahkan, tanpa dasar pembuktian yang kuat proses pembatalan justru beresiko menjadi sumber ketidakpastian hukum baru yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di indonesia.¹

Tanah memiliki fungsi yang sangat fundamental bagi kehidupan manusia

¹ M. Baharuddin, *Eksistensi Akta Otentik dalam Pembuktian di Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021), hlm. 88

(baik perorangan maupun berkelompok). Hampir dapat dipastikan tidak ada manusia yang bisa hidup tanpa membutuhkan tanah, baik langsung maupun tidak langsung. Bagi masyarakat Indonesia, pada umumnya tanah memiliki fungsi multi dimensi, sebagai tempat bermukim, bercocok tanam dan sebagai sumber mendapatkan air. Bahkan lebih dari itu pada bagian masyarakat tertentu, tanah merupakan cermin sekaligus simbol status sosial seseorang dalam kehidupan. Sedangkan dari sisi kepentingan negara tanah dapat dilihat dari berbagai sudut pandang. Bisa dilihat sebagai aset ekonomi yang sangat berharga jika di dalamnya terdapat kekayaan alam, seperti tambang, dan bukan hanya itu tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, dan juga sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak.

Penguasaan tanah harus diupayakan semaksimal mungkin agar dapat meningkatkan kesejahteraan hajat hidup manusia, sehingga berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan juga untuk mempertahankan kepemilikannya dari gangguan pihak lain. Sehingga guna memenuhi status hukum yang sah sebagai landasan atas kepemilikan tanah atau lahan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yang memuat bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah sangat diperlukan agar tanah atau lahan yang melekat haknya dapat kiranya memiliki kekuatan hukum yang sah bagi pemiliknya. Hal tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk sertifikat yaitu sebagai alat bukti yang sah dan mutlak dan sudah tentu tercatat atau terdaftar pada pihak yang berwenang atau berkompeten, sehingga dapat dipertanggungjawabkan kepemilikannya.

Secara Hukum, iklel kepemilikan atas tanah dapat beralih kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pada era modern, PPAT memegang peranan penting dalam lalu-lintas jual beli tanah, karena dari tangan PPAT lahir suatu produk hukum bernama akta jual beli yang menjadi dasar beralihnya hak atas suatu bidang tanah dari satu subyek hukum ke subyek hukum yang lainnya serta menjadi dasar bagi pejabat Tata Usaha Negara (pejabat pemerintah) dan Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan suatu sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang telah di beli oleh satu subyek hukum dari subyek hukum lainnya. Secara yuridis PPAT dapat digolongkan menjadi 4 macam yaitu : PPAT sebagai Pejabat Umum, PPAT Pengganti, PPAT Sementara dan PPAT Khusus.²

Syarat formil pembuatan AJB merupakan ketentuan-ketentuan yang mengatur tata cara, prosedur, dan bentuk pembuatan akta yang harus dipenuhi agar akta tersebut dapat dinyatakan sah sebagai akta otentik. Pemenuhan syarat formil ini sangat krusial mengingat konsekuensi hukum yang ditimbulkan apabila syarat formil tidak terpenuhi dapat berakibat pada degradasi kekuatan pembuktian akta tersebut, mulai dari terdegradasi menjadi akta di bawah tangan hingga dapat dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.³

Dalam praktik, masih sering ditemukan permasalahan terkait pemenuhan syarat formil dalam pembuatan AJB. Berbagai kasus menunjukkan adanya kelemahan prosedural dalam pembuatan AJB, antara lain: AJB yang dibuat tidak

²Arda Febri Giant Putra, *Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: UUI, 2023).

³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hlm. 45.

di hadapan PPAT yang berwenang, ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses pembuatan akta, ketidaklengkapan dokumen persyaratan, ketidaksesuaian identitas para pihak, hingga pembuatan akta yang tidak sesuai dengan formulir standar yang telah ditetapkan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, dan bahkan dapat merugikan pihak yang beritikad baik.

Ketidakpastian hukum dalam proses jual beli tanah tidak hanya berdampak pada para pihak secara individual, tetapi juga dapat mengganggu sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan. Sebagai bukti sahnya peralihan hak yang menjadi dasar pendaftaran, cacat formil pada AJB berpotensi menggagalkan proses balik nama sertifikat tanah, yang pada akhirnya merugikan pihak pembeli yang telah melakukan pembayaran namun tidak dapat memperoleh kepastian hak atas tanah yang dibelinya.

Konflik semacam inilah yang pada akhirnya bermuara pada sengketa di pengadilan, di mana putusan yang dijatuhkan dalam perkara pokok antara para pihak yang bersengketa berpotensi merugikan hak-hak keperdataan pihak ketiga yang tidak dilibatkan dalam persidangan. Dalam kondisi demikian, pihak ketiga yang dirugikan tidak memiliki akses terhadap upaya hukum biasa seperti banding maupun kasasi, oleh karena ia bukan merupakan pihak yang kalah dalam perkara. Satu-satunya jalur hukum yang tersedia baginya adalah mengajukan perlawanan melalui mekanisme yang secara khusus disediakan oleh hukum acara perdata untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang berada di luar lingkaran perkara, yaitu *derden verzet* sebagaimana diatur dalam Pasal 207 HIR/225 RBg.⁴

Derden verzet berasal dari bahasa Belanda yang terdiri dari dua kata, yaitu *derden* yang berarti "pihak ketiga" dan *verzet* yang berarti "perlawanan" atau "bantahan." Secara harfiah, *derden verzet* diartikan sebagai perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap suatu putusan pengadilan, baik yang telah

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 260–261.

memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) maupun yang belum, di mana pihak ketiga tersebut merasa hak-haknya telah dirugikan oleh putusan itu.⁵ Pihak ketiga yang dimaksud adalah mereka yang sama sekali tidak terlibat dalam proses persidangan perkara pokok, bukan sebagai penggugat, tergugat, maupun turut tergugat, namun secara nyata menanggung akibat hukum dari putusan yang dijatuhkan dalam perkara tersebut.⁶

Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, mekanisme *derden verzet* diatur secara eksplisit dalam Pasal 207 HIR (*Herzien Indonesisch Reglement*) yang berlaku untuk wilayah Jawa dan Madura, serta Pasal 225 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) yang berlaku untuk daerah luar Jawa dan Madura.⁷ Pasal 207 HIR secara tegas menyatakan bahwa orang yang bukan merupakan pihak dalam suatu perkara berhak mengajukan perlawanan terhadap putusan hakim apabila putusan tersebut menyangkut atau merugikan haknya. Gugatan perlawanan tersebut diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan dalam tingkat pertama dan diperiksa serta diputus sebagai perkara baru yang berdiri sendiri, terpisah dari perkara asal yang melahirkan putusan yang dilawan.⁸

Secara filosofis, tujuan utama dari mekanisme *derden verzet* adalah untuk mewujudkan asas keadilan (*aequitas*) dan memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi pihak-pihak yang tidak mendapat kesempatan untuk membela diri dalam persidangan pokok, namun secara langsung terdampak oleh putusan yang dihasilkan dari persidangan tersebut. Hal ini sejalan dengan prinsip umum hukum acara perdata yang menyatakan bahwa putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara (*res judicata inter partes*), sehingga pihak yang berada di

⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 145.

⁶ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 316.

⁷ Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), hlm. 98; Pasal 207 HIR (S. 1941 No. 44) dan Pasal 225 RBg (S. 1927 No. 227).

⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 438–439.

luar perkara tidak seharusnya menanggung akibat hukum merugikan dari putusan yang dijatuhkan tanpa keikutsertaannya.⁹ Dengan demikian, *derden verzet* berfungsi sebagai katup pengaman (*safety valve*) dalam sistem peradilan perdata Indonesia untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan proses hukum yang dapat merugikan kepentingan pihak-pihak di luar perkara, termasuk dalam sengketa-sengketa pertanahan yang bersumber dari AJB yang mengandung cacat formil.

Realita yang terjadi dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh pengadilan justru tak jarang menuai banyak permasalahan mulai dari penyelesaian yang lebih lambat, penyelesaian yang tidak efektif, serta dinilai masih banyak orang yang meragukannya. Dinilai banyak kelemahan dalam penyelesaian melalui pengadilan, maka dari itu perlu adanya cara atau lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan meskipun kasus tersebut telah disidangkan di pengadilan.

Pasal 1851 kitab undang-undang hukum perdata menyebutkan bahwa:

“Perdamaian adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Persetujuan ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.”

Berdasarkan hal tersebut, perjanjian perdamaian yang dihasilkan dari suatu proses penyelesaian sengketa harus dituangkan dalam bentuk tertulis, hal tersebut bertujuan untuk mencegah munculnya kembali sengketa yang sama di kemudian hari. Untuk memenuhi hal tersebut di atas maka proses perdamaian di luar pengadilan dapat dilaksanakan dengan membuat suatu akta yaitu akta perdamaian. Akta perdamaian ini dapat berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris.¹⁰

Sengketa dalam kehidupan sehari-hari timbul karena adanya hubungan

⁹ Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2008), hlm. 193; Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 155.

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

hukum yang terjadi antara dua belah pihak. Sengketa adalah suatu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak, baik yang terjadi antar individu, secara sosial, politik, maupun dalam suatu lembaga ekonomi sehingga penyelesaian sengketa harus dilakukan. Sengketa dapat terjadi karena beberapa faktor, diantaranya: Wanprestasi, perbuatan melawan hukum, kerugian salah satu pihak, dan adanya pihak yang tidak puas atas tanggapan yang menyebabkan kerugian.¹¹

Hukum tanah nasional menganut sistem publikasi negatif tetapi bukan negatif murni, melainkan mengandung unsur positif atau sering disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pernyataan ini kemudian juga dikemukakan di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Ketentuan di dalam Pasal tersebut tidak terdapat di dalam peraturan pendaftaran tanah di negara penganut sistem publikasi negatif murni maupun positif murni. Sedangkan ciri pokok dari sistem negatif bertendensi positif ini adalah pendaftaran tanah tidak menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar adalah pemilik sebenarnya. Nama dari pemegang hak sebelumnya dari mana pemohon hak memperoleh tanah tersebut untuk kemudian didaftarkan merupakan mata rantai dari perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ketentuan di dalam UUPA tersebut kemudian ditegaskan di dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi:

¹¹ Ghina Hidayah Aqila, *Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*, (Jakarta: UIN Jakarta, 2023), hlm. 1.

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Peraturan yang mengatur mengenai hak atas tanah dan juga pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum, akan tetapi masih dimungkinkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat atas tanah untuk digugat bahkan dibatalkan, pembatalan sertifikat atas tanah dilakukan karena menjalankan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau karena adanya cacat administratif dalam penerbitan sertifikat tersebut. Pembatalan Sertifikat Hak Milik dapat dilakukan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, atau menggugat kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut ke pengadilan tata usaha negara. Yang lebih jelasnya diatur dalam Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pasal 29 (1) bahwa pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat cacat hukum administratif dan/atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu juga Sertifikat Hak Milik dapat dibatalkan melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menjelaskan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan, dalam hal ini Sertifikat

Hak Milik yang diterbitkan badan pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) masuk kedalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Pembatalan Sertifikat hak milik akibat dari melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, biasanya terjadi karena adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pendaftaran atau peralihan hak atas tanah, seperti jual beli tanah. Camat menerbitkan AJB kepada seseorang, kemudian seseorang tersebut hanya memiliki bukti akta dibawah tangan dari inisial I kepada inisial RD, sementara I mengatakan tidak pernah menjual tanah kepada siapapun termasuk inisial Alm R selaku ayah dari RD yang mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya pada saat R masih hidup, kemudian setelah R meninggal tanah tersebut diberikan kepada anaknya yaitu RD, dan oleh RD dibuatlah sertifikat tanah tetapi dengan prosedur yang tidak lengkap, berdasarkan keterangan pemilik asli yaitu I mengatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada R, tetapi oleh Camat menerbitkan AJB, padahal tidak memenuhi prosedur serta bukti yang lengkap, sementara pembuatan akta tanah tersebut harus dihadirkan pak Geuchik dan pihak yang bersangkutan.¹²

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas maka peneliti di sini tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Diterbitkan Camat Selaku PPATS karena Cacat Formil (Studi putusan Nomor.21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan tinjauan dari Latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah penerbitan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS telah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana, 2012), hlm. 315.

Jabatan PPAT?

2. Apa implikasi hukum dari cacat formil AJB tersebut terhadap keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 00157/2017 atas nama Rita Diana?
3. Apakah perlawanan *derden verzet* Siti Hawa dalam Putusan No. 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho telah memenuhi syarat hukum dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai permasalahan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerbitan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS telah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
2. Untuk mengetahui implikasi hukum dari cacat formil AJB tersebut terhadap keabsahan Sertifikat Hak Milik No. 00157/2017 atas nama Rita Diana.
3. Untuk mengetahui perlawanan *derden verzet* Siti Hawa dalam Putusan No. 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho telah memenuhi syarat hukum dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi dunia pendidikan terutama memberikan sumbangan pemikiran dan memperkaya wawasan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai judul yang diteliti oleh peneliti ini.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait dalam penelitian ini, diantaranya :

- a. Meningkatkan kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu penelitian nyata secara langsung di lapangan.
- b. Dapat menjadi bahan masukan dan evaluasi bagi mahasiswa dan mahasiswi agar bisa lebih baik lagi.
- c. Menjadi sumber informasi, dan rujukan bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengkaji topik sejenis di masa mendatang.

E. Kajian Pustaka

Dalam membahas pokok masalah yang terdapat dalam rumusan masalah diatas, maka diperlukan uraian literatur yang dapat dijadikan kajian dalam pembahasan skripsi ini. Berikut ini adalah beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitannya dengan judul penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu sebagai berikut:

Pertama, Skripsi Alfi Muhammmaad Aolia Mahasiswa Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023. Dengan judul *“Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Cacat Hukum Kewenangan Kurator dalam Perjanjian Jual Beli”*. Dalam skripsi ini membahas tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah akibat cacat hukum kewenangan, yang dimana Tergugat menjualkan tanah warisan dari ibu Penggugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat, hingga perkara ini berlanjut pada pengadilan.¹³ Berbeda dengan penelitian yang akan penulis teliti yaitu lebih fokus mengenai pembatalan sertifikat yang disebabkan cacat hukum atau tidak berdasarkan prosedur yang seharusnya, sehingga sertifikat tersebut dianggap tidak sah.

Kedua, Skripsi Puji Resmi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung

¹³ Alfi Muhammad Aolia, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Cacat Hukum Kewenangan Kurator dalam Perjanjian Jual Beli*, (Jakarta: UIN Jakarta, 2023), hlm. 4.

(UNISSULA) Semarang, 2023. Dengan judul “*Analisi Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah (studi putusan Nomor 1590 k/Pdt/2020.PN Dmk)*”. Dalam skripsi ini membahas tentang pembatalan sertifikat tanah karena cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. didalam kasus ini menjelaskan bahwa harta peninggalan milik (almarhum) Rasdan berupa sebidang tanah sawah sebagaimana termuat dalam buku C/D desa Mlaten Nomor 33, persil 56 s, kelas S.II, luas dalam C desa 0,315 (da), atas nama Rasdan Trongas menjadi tanah hak milik dengan sertifikat hak milik Nomor 317/Desa Mlaten atas nama Supa’at bin kasan adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum. pada saat pembagian harta warisan, tanah tersebut tidak dapat dibagikan karena cacat hukum yang disebabkan pada saat R asdan membeli sebidang sawah tersebut, akta yang dikeluarkan tidak otentik atau dibawah tangan dan yang mengakibatkan tidak bisa terbaginya harta warisan kepada ahli waris(Almarhum Rasdan). sehingga pada saat diprosesnya pembuatan akta timbullah masalah baru yangn mengatakan bahwa Supa’at Bin Kasan pemilik sebidang tanah tersebut, dikarenakan tidak memiliki titik temu dari permasalahan tersebut maka sengketa ini dibawa kepengadilan.¹⁴ Berbeda denagn penelitian yang akan penulis teliti yaitu lebih fokus menganalisis rantai cacat hukum dari AJB SHM Sita Eksekusi.

Ketiga, Jurnal Luh Putu Happy Eka sari Ilmu Hukum Universitas Wamadewa Denpasar, 2019. Dengan judul “*Kekuatan Putusan Pengadilan Tata usaha Negara Yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan*”. Dalam skripsi ini membahas bagaimana pengadilan tata usaha Negara memutuskan untuk membatalkan sertifikat hak milik atas tanah melalui otoritas kepala kantor pertanahan dan untuk mempelajari lebih lanjut tentang

¹⁴ Puji Resmi, *Analisi Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah (studi putusan Nomor 1590 k/Pdt/2020.PN Dmk)*, (Semarang: UNISSULA, 2023), hlm 80-81.

kekuatan hukum mengikat dari surat keputusan pembatalan yang dikeluarkan kepala kantor pertanahan terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. Berbeda dengan penelitian yang akan penulis teliti yaitu lebih fokus menelaah putusan konkret PN Jantho 2021.

Keempat, Skripsi Ghina Hidayah Aqila Hukum Ekonomi Syariah Universitas UIN Jakarta, 2023. Dengan judul “Pembatalan Eksekusi Hak Tanggung Akad Murabah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). Dalam skripsi ini membahas tentang pertimbangan majelis hakim pengadilan agama Bukittinggi yang menolak pembatalan eksekusi hak tanggungan akad murabah atas perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), menganalisis dasar pertimbangan majelis hakim pengadilan tinggi agama Padang yang mengabulkan pembatalan eksekusi hak tanggungan akad murabah atas perlawanan pihak ketiga, dan mengetahui argumentasi mana yang lebih kuat. Berbeda dengan penelitian yang akan penulis teliti yaitu lebih fokus mengkaji perkara *derden verzet* yang lahir dari AJB cacat formil buatan PPATS.

F. Penjelasan Istilah

1. Pembatalan

Pembatalan merupakan berawal dari kata batal yang artinya tidak berlaku atau tidak sah, tidak jadi dilaksanakan atau gagal. Pembatalan dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kinerja prestasi dari pihak yang lainnya itu.¹⁵

Pembatalan perjanjian adalah mekanisme hukum untuk mengakhiri atau membatalkan suatu perikatan yang telah disepakati, yang mengakibatkan

¹⁵Gerri R. Weydekamp, Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum, *Lex Privatum*, Vol 1, No 4, (2013), hlm. 151.

perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak memiliki kekuatan hukum lagi. Dalam konteks Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pembatalan (dapat dibatalkan) terjadi apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu adanya cacat kehendak (paksaan, kekhilafan, atau penipuan) atau ketidakcakapan salah satu pihak.

2. Cacat Formil

Cacat hukum atau cacat formil dapat diartikan sebagai suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum. Jadi, cacat hukum dapat diartikan sebagai suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum, baik pada suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya. Hal ini disebabkan disebabkan karena ketidaksesuaian dengan hukum, sehingga tidak mengikat secara hukum.¹⁶

3. Akta Otentik

Berdasarkan rumusan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, akta otentik dapat didefinisikan sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, di tempat pejabat tersebut bertugas.¹⁷ Habib Adjie mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris, dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka.¹⁸

4. Sita Eksekusi

Yahya Harahap menjelaskan bahwa sita eksekusi baru dapat

¹⁶Hukumonline, Cacat Formil, diakses melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/makna-cacat-hukum-dan-contohnya->

¹⁷ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cetakan ke-5, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 51.

¹⁸ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 121.

dilaksanakan setelah melalui tahapan *aanmaning*, yaitu peringatan atau teguran yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada pihak yang kalah agar secara sukarela memenuhi isi putusan dalam tenggang waktu delapan hari. Apabila setelah lewatnya tenggang waktu tersebut pihak yang kalah tetap tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, maka Ketua Pengadilan Negeri berwenang mengeluarkan penetapan sita eksekusi atas harta kekayaan pihak yang kalah.¹⁹

5. *Derden Verzet*

Derden Verzet adalah upaya hukum yang diberikan kepada pihak ketiga (orang atau badan hukum yang sama sekali tidak terlibat dalam perkara asli) untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena merasa hak kebendaannya atas barang yang disita dirugikan.

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu prosedur yang harus ditempuh dalam melakukan suatu kegiatan. Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data, yang dikembangkan untuk memperoleh pengetahuan dengan mengemukakan prosedur yang reliabel dan terpercaya.²⁰ Dalam hal ini kegiatan tersebut adalah kegiatan penelitian hukum.

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dimana penulis harus menganalisis secara mendalam terkait peraturan yang relevan dengan masalah yang dibahas, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata...*, hlm. 131–132.

²⁰ Moh. Slamet Untung, *Metodologi Penelitian: Teori dan Praktik Riset Pendidikan dan Sosial*, (Yogyakarta: Litera, 2019), hlm. 18.

mengharuskan analisis mendalam terkait konsep-konsep hukum yang dibahas dalam penulisan yaitu konsep pembatalan akta jual beli tanah dikarenakan cacat formil, pendekatan kasus (case approach) dimana penulis akan menganalisis terhadap putusan atau penetapan yang relevan dari Pengadilan Negeri terkait putusan yang dibahas dalam penulisan terkait pembatalan dan implikasinya terhadap akta jual beli tanah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada skripsi ini adalah Penelitian yuridis normatif (doktrinal) adalah metode penelitian hukum yang menganalisis peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan negeri, asas-asas hukum, teori hukum, serta dokumen kepustakaan terkait. Pendekatan ini menelaah norma tertulis sebagai data sekunder untuk memecahkan masalah hukum penelitian di lapangan.

3. Sumber Data

Terdapat dua macam bahan dalam pengumpulan data yang dipergunakan oleh penulis yakni:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang penulis gunakan ialah Putusan Pengadilan Negeri Jantho dengan nomor Register perkara 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth. yang diputuskan di Pengadilan Negeri Jantho, Peraturan Perundang-undangan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang peniliti gunakan adalah buku-buku hukum dan jurnal hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Tersier merupakan bahan hukum yang didukung oleh hukum primer dan sekunder di antaranya adalah Internet (misalnya google schooler dengan pencarian menggunakan kata kunci.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian lapangan ini penulis menggunakan metode yang efektif dalam pengumpulan data lapangan, maka pendekatan prosedur pengumpulan datanya adalah sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Dalam penelitian kepustakaan penulis akan melakukan pengkajian dan mengolah data-data tersebut dalam peraturan perundang-undangan, jurnal dan kajian-kajian ilmiah serta buku-buku yang berkaitan dengan latar belakang permasalahan, termasuk dapat mengumpulkan data melalui koran, jurnal hukum Islam dan media-media informasi lainnya. Data-data yang telah ditelusuri akan dipilih dan dipilah sesuai tingkatan kepentingan (Urgensi) dari penelitian ini.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan aktivitas atau proses yang sistematis dalam melakukan pengumpulan, pencarian, penyelidikan dan penyediaan dokumen untuk mendapatkan keterangan, penerangan pengetahuan dan bukti serta menyebarkan kepada pengguna. Dalam pengertian lain dokumentasi merupakan pengumpulan data oleh peneliti dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen dari sumber yang terpercaya baik itu berupa lembaran peraturan, berita acara, transkrip, buku, surat kabar, agenda dan lain sebagainya.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dapat dimaknai sebagai suatu kegiatan yang dilakukan untuk mengubah data hasil dari penelitian menjadi sebuah informasi baru yang dapat digunakan dalam membuat kesimpulan. Secara garis besar Miles dan Huberman membagi analisis data ke dalam dua tahap yaitu:

- a. Kodifikasi data merupakan tahap pengkodian terhadap data. Pengkodian data disini adalah peneliti memberikan nama atau penamaan terhadap hasil penelitian. Cara melakukannya peneliti menulis ulang catatan-

catatan lapangan yang di buat (ketika wawancara).

- b. Penyajian data yaitu peneliti menyajikan temuan penelitian berupa kategori atau pengelompokkan. Miles dan Huberman menyarankan untuk menggunakan matrik dan diagram dan tidak menyarankan menggunakan naratif karena dianggap penyajian dengan matrik dan diagram jauh lebih efektif
 - c. Penarikan kesimpulan yaitu peneliti melakukan penarikan kesimpulan dari temuan data. Ini adalah interpretasi peneliti atas temuan sebagai hasil wawancara atau dari dokumen.²¹
6. Pedoman Penulisan Skripsi

Teknik penulisan Skripsi ini berpedoman pada Buku panduan penulisan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh menerbitkan buku Pedoman Karya Ilmiah Mahasiswa, yang diterbitkan pada tahun 2018 dan revisi 2019 untuk membantu penulis menulis skripsi ini.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini disusun ke dalam empat bab yang saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Pembagian bab tersebut bertujuan untuk memudahkan pembahasan serta memberikan gambaran yang sistematis mengenai isi penelitian.

Bab satu merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan skripsi. Bab ini menjadi dasar dalam menjelaskan alasan dan urgensi penelitian mengenai pembatalan akta jual beli tanah yang diterbitkan Camat selaku PPATS karena cacat formil.

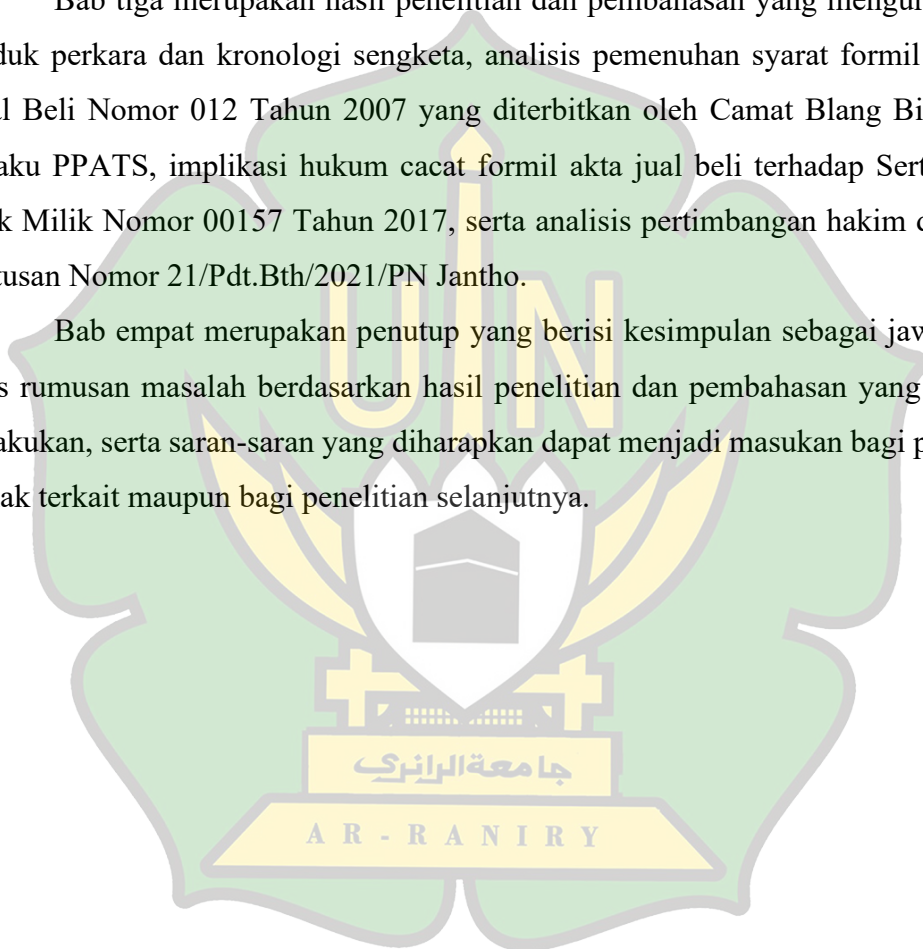
Bab dua merupakan landasan teori yang berisi uraian mengenai konsep dan teori yang menjadi dasar analisis penelitian. Pembahasan dalam bab ini

²¹Ismail Nurdin, Sri Hartati, *Metode Penelitian Sosial*, (Surabaya: Media Sahabat Cendekia, 2019), hlm. 208.

meliputi pengertian dan dasar hukum akta jual beli tanah, kewenangan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), syarat formil dan materil pembuatan akta jual beli tanah, perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap sita eksekusi, serta sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Bab tiga merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan duduk perkara dan kronologi sengketa, analisis pemenuhan syarat formil Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 yang diterbitkan oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS, implikasi hukum cacat formil akta jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 Tahun 2017, serta analisis pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho.

Bab empat merupakan penutup yang berisi kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, serta saran-saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak terkait maupun bagi penelitian selanjutnya.



BAB DUA

PENERBITAN DAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH CAMAT SEBAGAI PPATS BESERTA KEWENANGANNYA

A. Pengertian Penerbitan Akta Jual Beli Tanah dan Wewenang Camat Sebagai Pejabat Umum (PPATS)

Akta jual beli tanah adalah bentuk hukum di mana dua pihak menunjukkan secara bebas keinginan mereka untuk mentransfer hak atas tanah melalui perjanjian tertulis yang sah dan mengikat. Secara realitas, akta ini bukan sekadar dokumen tetapi adalah alat untuk menciptakan hukum baru, di mana tanah sebagai entitas fisik dan yuridis ditransfer dari satu subjek ke subjek lain dengan imbalan yang telah disepakati untuk menjamin kepemilikan yang sah.²²

Hakikat keberadaan akta jual beli tanah mencerminkan dimensi sosial-ekonomi, di mana tanah sebagai sumber daya terbatas diperdagangkan untuk memenuhi kebutuhan manusia, namun tetap diatur oleh norma *ius cogens* yang melarang transaksi yang melibatkan tanah yang diperdagangkan, dan biasanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai saksi resmi, yang memberikan kekuatan pembuktian mutlak dan mencegah potensi sengketa. Dari perspektif filosofis, tindakan ini memungkinkan perpindahan tanah sebagai komoditas sambil mempertahankan keadilan dan kepastian. Prakteknya, akta ini berfungsi sebagai dasar untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan, mengubah status tanah dari milik pribadi menjadi terdaftar secara resmi, memberikan perlindungan hukum yang abadi.²³

Secara praktis, akta berfungsi sebagai dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan, mengubah status tanah dari milik pribadi menjadi terdaftar resmi, memberikan perlindungan hukum abadi. Ia juga melibatkan elemen fidusia, di

²²B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2010).

²³Andrian Sutedi, *Hukum Perdata: Hukum Benda dan Hukum Jaminan*. (Bandung: Alumni, 2009).

mana kepercayaan antar pihak menjadi inti, memastikan perjanjian tidak hanya formal tetapi substansial, dengan risiko hukum jika dilanggar.

Wewenang camat sebagai pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) merupakan kewenangan atribusi yang diberikan oleh undang-undang yaitu peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, kepada camat untuk menjalankan tugas dan fungsi pembuatan akta-akta pertanahan di wilayah kerjanya. Kewenangan ini lahir dari kebutuhan pelayanan pertanahan yang merata hingga ke tingkat kecamatan, terutama di daerah-daerah yang belum terjangkau oleh keberadaan PPAT definitive atau yang dimaksud Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk secara resmi dan permanen oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala BPN untuk membuat akta resmi yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan bangunan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengatur kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) secara khusus. Sebagai PPATS, Camat berwenang menerbitkan Akta Tanah Sementara (ATS) sebagai bukti kepemilikan sementara bagi peserta PTSL yang memenuhi syarat, paling lambat 7 hari kerja setelah menerima dokumen lengkap dari Panitia PTSL, termasuk hasil pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah. Camat juga melakukan pemeriksaan fisik dan administrasi terhadap dokumen seperti bukti penguasaan, identitas pemohon, serta riwayat tanah. ATS yang diterbitkan berlaku sebagai bukti hak sementara selama 3 tahun untuk transaksi seperti jual beli, hibah, atau waris, dan Camat berkoordinasi dengan Panitia PTSL Kecamatan serta Kantah untuk integrasi data ke sistem komputasi pertanahan, dengan kewenangan terbatas pada wilayah kecamatan serta hanya untuk tanah objek PTSL; ATS dapat dicabut oleh Kepala Kantor jika terbukti ada pemalsuan atau kesalahan material.²⁴

²⁴Lampiran I Perkaban No. 8/2012 memuat format ATS dan daftar dokumen pendukung (Blok A: Data Identitas Pemohon; Blok B: Deskripsi Fisik Tanah).

Secara khusus, hak camat sebagai PPATS mencakup pembuatan akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, dan akta lain yang berkaitan dengan pemindahan dan pembebanan hak atas tanah. Sepanjang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akta PPATS memiliki kekuatan bukti yang sama dengan akta PPAT definitif. Oleh karena itu, akta-akta tersebut adalah akta asli dan sah di hadapan hukum, dan mereka dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan atau pembebanan hak atas tanah di Kantor Pertanahan wilayah tersebut.²⁵

Keberadaan objek material camat sebagai PPATS tidak dapat dipisahkan dari hakikat tanah sebagai objek hukum yang memiliki karakteristik khusus dalam sistem hukum Indonesia. Tanah bukan hanya dipandang sebagai benda ekonomis yang dapat diperjualbelikan, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan spiritual yang melekat pada kehidupan masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang menyangkut tanah harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang ketat dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak para pihak yang terlibat. Camat sebagai PPATS mengemban tanggung jawab moral dan yuridis untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya telah memenuhi syarat materiil dan formil yang ditentukan oleh hukum pertanahan nasional.²⁶

Hubungan hukum antara negara dan tanah yang diatur dalam hukum agraria Indonesia juga harus dipertimbangkan dalam konteks kewenangan camat sebagai PPATS. Berdasarkan konsep hak penguasaan negara atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, negara memiliki otoritas untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

²⁵Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm, 478-482.

²⁶Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi...*, hlm. 234-239.

Camat, sebagai PPATS, berfungsi sebagai perpanjangan tangan negara dalam hal ini untuk mengawasi dan mengawasi setiap perpindahan hak atas tanah agar sesuai dengan kepentingan umum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kontrol ini dicapai melalui kewajiban camat untuk memeriksa kelengkapan dokumen, keabsahan pihak, dan kesesuaian tanah dengan data Kantor Pertanahan sebelum membuat akta.²⁷

1 Hakikat Akta Tanah sebagai Akta Otentik

Akta tanah sebagai akta otentik memiliki hakikat ontologis yang fundamental dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari realitas objektif mengenai hubungan hukum antara subjek dengan objek hak atas tanah. Secara ontologis, akta tanah merupakan manifestasi konkret dari suatu peristiwa hukum yang terjadi dalam kenyataan, dimana akta tersebut tidak sekedar menjadi bukti formal belaka, melainkan representasi autentik dari kehendak para pihak yang telah dituangkan dalam bentuk tertulis sesuai dengan undang-undang.

Berdasarkan perspektif filosofis, sifat otentik tanah terletak pada dimensi realitas objek materialnya, yaitu sifat permanen dan tidak bergerak tanah itu sendiri. Karena tanah adalah entitas nyata yang tidak dapat dipindahkan secara fisik, ada kebutuhan akan suatu instrumen hukum yang dapat menunjukkan secara yuridis perpindahan atau pembebanan hak atas tanah tersebut.²⁸

Dengan demikian, akta tanah berfungsi sebagai bukan hanya alat bukti tertinggi sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga sebagai representasi dari hubungan hukum yang jelas antara subjek hukum dan objek material berupa bidang tanah tertentu yang memiliki batas dan lokasi yang jelas.

²⁷A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2015), hlm. 167-172.

²⁸*Ibid.*, hlm.89.

Hakikat keberadaan akta tanah sebagai akta otentik juga termanifestasi dalam fungsinya sebagai syarat konstitutif bagi lahirnya atau berpindahnya hak atas tanah tertentu. Berbeda dengan akta pada umumnya yang bersifat deklaratif, akta tanah untuk perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, hibah, atau pemasangan hak tanggungan memiliki sifat konstitutif, artinya tanpa adanya akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, perbuatan hukum tersebut tidak sah dan tidak melahirkan akibat hukum.²⁹ Sifat konstitutif ini menegaskan bahwa akta tanah bukan sekedar alat bukti tentang terjadinya suatu peristiwa hukum, tetapi akta itu sendiri merupakan syarat mutlak bagi terwujudnya peralihan atau pembebanan hak atas tanah, sehingga keberadaan akta menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan eksistensi hak atas tanah sebagai objek materialnya.

Akta tanah memiliki peran strategis dalam memberikan kepastian hukum atas tanah dalam konteks sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia (UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)).³⁰ Dalam sistem ini, sifat ontologis akta tanah terletak pada fungsinya sebagai dasar pendaftaran yang menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, di mana keabsahan sertifikat yang diterbitkan ditentukan oleh kebenaran data yang tercantum dalam akta. Oleh karena itu, sebagai akta otentik, akta tanah menghubungkan kebenaran material di lapangan dengan kebenaran formal dalam sistem administrasi tanah. Ini menyinkronkan aspek fisik dan yuridis dari objek material berupa tanah.

2. Kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara secara ontologis merupakan manifestasi dari kebutuhan negara untuk menjamin kepastian

²⁹Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1994), hlm. 5-6.

³⁰Urip Santoso., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah...*, hlm, 328.

hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, khususnya di wilayah-wilayah yang belum terjangkau oleh PPAT definitif. Keberadaan PPAT Sementara bukan sekadar solusi pragmatis, melainkan representasi dari asas aksesibilitas dan pemerataan layanan publik dalam bidang pertanahan.³¹

Kewenangan Camat sebagai PPAT Berbeda dengan PPAT definitif, yang diangkat melalui pengangkatan khusus dan resmi oleh Kepala BPN, Camat mendapat kewenangannya sebagai tambahan dari jabatannya sebagai kepala wilayah kecamatan.³² Fakta ini menunjukkan tiga aspek penting: waktu yang bersifat sementara sampai PPAT definitif tersedia, teritorial yang terbatas pada wilayah kecamatan tertentu, dan fungsional yang mencakup pembuatan akta tanah sesuai ketentuan hukum.³³

Adapun objek material, jabatan Camat memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah sebagai PPAT sementara. Kewenangan ini mencakup akta jual beli, tukar menukar, hibah, masuk ke perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah, Hak Tanggungan, dan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Substansi objek material mencakup proses pembuatan akta menurut hukum acara pertanahan, dengan isi akta yang mencakup informasi lengkap tentang identitas pihak dan objek perbuatan hukum, serta hasil akta sebagai bukti otentik dan sempurna. Untuk menjaga profesionalitas dan akuntabilitas, Kepala Kantor Pertanahan ditunjuk dengan batasan wilayah kerja dan jenis akta.³⁴

3. Ruang Lingkup Kewenangan Camat dalam Pembuatan Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah mengatur hak-hak termasuk hak milik, hak guna

³¹Adrian Sutedi., *Hukum Perdata; Hukum Benda...*, hlm, 189.

³²Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, (Jakarta, 2016), hlm. 103.

³³Urip Santoso., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah...*, hlm, 345.

³⁴Maria S.W. Sumardjono., *Kebijakan Pertanahan...*, hlm 234.

usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, yang masing-masing memiliki karakteristik dan persyaratan peralihan yang berbeda. Adrian Sutedi dalam bukunya "Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya" menjelaskan bahwa kewenangan camat sebagai pejabat pembuat akta tanah merupakan bentuk delegasi kewenangan dari negara untuk memastikan setiap peralihan hak atas tanah dapat terdokumentasi secara sah meskipun di wilayah yang belum tersedia PPAT.

Salah satu tugas camat saat membuat akta tanah adalah memeriksa semua dokumen yang terkait dengan tanah yang menjadi objek peralihan hak. Ini termasuk memeriksa sertifikat atau bukti kepemilikan lainnya, identitas pihak, dan memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa atau tidak memiliki jaminan. Secara ontologis, pemeriksaan yang dilakukan oleh camat adalah upaya untuk memastikan bahwa apa yang ditulis dalam akta benar-benar sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya dan keinginan para pihak.

Melalui wewenangnya, camat harus bertindak secara netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Selain itu, mereka harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak tentang konsekuensi hukum dari tindakan hukum yang akan mereka ambil.³⁵

B. Mekanisme Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Camat

Mekanisme Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Camat adalah proses hukum pembatalan akta otentik yang dibuat Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk jual beli tanah dengan luas kurang dari 10 hektar dan nilai di bawah Rp100 juta, berdasarkan cacat hukum seperti kesalahan, paksaan, atau penipuan sebagaimana aturan Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa, tata Cara Pemberian Informasi Pertanahan, diterbitkan pada 29 Desember 2016. Peraturan ini mengatur prosedur pemberian informasi pertanahan oleh

³⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009)

Kantor Pertanahan dan UPT BPN secara transparan dan efisien, termasuk melalui sistem elektronik seperti ESMI Pertanahan. Informasi mencakup data fisik dan yuridis seperti peta situasi, buku tanah, surat ukur, sertifikat hak, dan data pendaftaran tanah, yang bisa diminta oleh masyarakat, instansi, atau pihak berkepentingan. Pengajuan dilakukan dengan fotokopi KTP dan surat permohonan, baik offline di kantor maupun online, dengan waktu penyelesaian maksimal 3 hari kerja. Proses meliputi verifikasi dokumen, pemberian dalam bentuk tertulis atau digital, dan penolakan hanya jika tidak lengkap atau rahasia negara. Pelayanan elektronik menggunakan aplikasi ESMI dengan registrasi NIK untuk akses real-time. Pengawasan dilakukan oleh Kepala Kantor dengan sanksi administratif jika lalai. Peraturan ini masih berlaku dan didukung UUPA No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, dan Permen ATR/BPN No. 13 tahun 2010. Prosesnya dilakukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri, diikuti eksekusi putusan oleh BPN untuk pengembalian hak dan pencabutan sertifikat, dengan Camat hanya berperan administratif dalam pencatatan pembatalan.

Pembatalan berkaitan dengan masalah tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW, terdiri dari empat syarat yaitu:

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal;

Subekti membedakan syarat pertama dan kedua sebagai syarat subjektif, karena berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, salah satu pihak berhak meminta pembatalan perjanjian (Voidable atau vernietigbaar), sedangkan syarat ketiga dan keempat tersebut merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perbuatan hukum, jika syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tidak sah atau batal demi hukum.

Untuk melaksanakan suatu perjanjian, pertama-tama kita harus menentukan dengan jelas dan hati-hati apa isi perjanjian itu, atau apa saja hak dan

kewajiban para pihak. Biasanya orang mengadakan perjanjian dengan tidak mengatur atau menetapkan secara teliti hak dan kewajibannya. Mereka hanya mengatur hal-hal yang pokok dan penting, misalnya dalam jual beli hanya ditentukan jenis, jumlah dan harga barang yang akan dibeli.

Pasal 1339 BW memuat aturan bahwa: “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Oleh karena itu, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturanaturan yang terdapat dalam undang-undang, adat istiadat (di suatu tempat tertentu dan dalam lingkaran tertentu), dan juga harus memenuhi kewajiban-kewajiban yang diisyaratkan oleh kepatutan (sesuai norma-norma).

Menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono untuk membatalkan perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi lima bagian yaitu:

- 1) Perjanjian dapat dibatalkan;
- 2) Perjanjian batal demi hukum;
- 3) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
- 4) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;
- 5) Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.³⁶

Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan untuk membuktikan kebenaran bantahannya). Hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani).

³⁶Cindy Annisa. “*Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*”. (tesis), Makassar: Unhas, (2022), hal 57-59.

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan membuat pihak bersangkutan yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya. Dengan dinyatakan batal demi hukum akta jual beli tanah oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya maka pembeli yang beritikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁷

C. Syarat Formil dan Materil Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPATS

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah melalui jual beli. Kedudukan AJB dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sangat penting karena menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Keabsahan AJB ditentukan oleh terpenuhinya syarat formil dan syarat materil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁸

Syarat formil berkaitan dengan tata cara dan prosedur pembuatan akta yang harus dipenuhi oleh PPAT atau PPATS dalam menjalankan kewenangannya. Syarat ini meliputi

- 1) kewenangan pejabat yang membuat akta,
- 2) kehadiran para pihak, kehadiran saksi,
- 3) penggunaan formulir yang telah ditetapkan,
- 4) pembacaan akta, serta

³⁷Yazid Fandyasa, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Peralihan Hak atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)*. (Tesis UUI Yogyakarta, 2021), hlm. 61-62.

³⁸Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana, 2023.

- 5) penandatanganan akta oleh seluruh pihak yang berkepentingan.

Sementara itu, syarat materil berkaitan dengan substansi perbuatan hukum yang dilakukan, seperti:

- 1) kecakapan para pihak,
- 2) kewenangan untuk mengalihkan atau memperoleh hak atas tanah, serta
- 3) keabsahan objek tanah yang diperjualbelikan.³⁹

Ketentuan mengenai tata cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menentukan bahwa pembuatan akta pemindahan hak harus dilakukan oleh PPAT yang berwenang dan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum serta sekurang-kurangnya dua orang saksi. Kehadiran para pihak dan saksi menjadi bagian penting dalam pembentukan akta karena berfungsi menjamin bahwa perbuatan hukum yang dilakukan benar-benar terjadi dan dilaksanakan berdasarkan kehendak bebas para pihak.

Kewajiban PPAT dan PPATS dalam proses pembuatan akta diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Ketentuan tersebut mewajibkan PPAT atau PPATS untuk membacakan isi akta kepada para pihak sebelum penandatanganan dilakukan. Pembacaan akta bertujuan agar para pihak memahami secara utuh isi perjanjian, hak dan kewajiban yang timbul, serta akibat hukum yang akan terjadi setelah akta ditandatangani. Penandatanganan akta dilakukan oleh para pihak, saksi, dan PPAT atau PPATS pada waktu yang bersamaan sebagai bentuk pengesahan terhadap isi akta yang telah disepakati.⁴⁰

Bentuk dan tata cara pengisian formulir akta PPAT diatur dalam Peraturan

³⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

⁴⁰ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012.⁴¹ Peraturan tersebut mewajibkan penggunaan formulir resmi yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam setiap pembuatan akta pertanahan. Data yang dicantumkan dalam formulir harus sesuai dengan identitas para pihak, data objek tanah, serta dokumen pendukung lainnya yang menjadi dasar dilakukannya perbuatan hukum. Ketepatan dan kelengkapan pengisian formulir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari syarat formil pembuatan AJB karena berhubungan dengan validitas data yang akan digunakan dalam proses pendaftaran tanah.⁴²

Kehadiran para pihak di hadapan PPAT atau PPATS merupakan unsur yang menentukan keabsahan pembuatan AJB. Penjual dan pembeli harus hadir secara langsung untuk menyatakan kehendaknya melakukan jual beli tanah. Kehadiran tersebut menjadi sarana bagi PPAT atau PPATS untuk memastikan identitas para pihak, memeriksa kecakapan hukum mereka, serta memastikan bahwa perbuatan hukum dilakukan tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Ketidadaan salah satu pihak tanpa dasar hukum yang sah dapat mengakibatkan cacat dalam proses pembentukan akta.⁴³

Keberadaan saksi dalam pembuatan AJB juga memiliki fungsi yang sangat penting. Saksi berperan untuk memberikan kepastian bahwa seluruh proses pembuatan akta telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Keterangan saksi dapat menjadi alat pembuktian apabila di kemudian hari timbul sengketa mengenai keabsahan akta atau proses pembuatannya. Persyaratan mengenai saksi tidak hanya menyangkut jumlahnya, tetapi juga berkaitan dengan kecakapan dan independensi saksi yang hadir pada

⁴¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012

⁴² Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 241.

⁴³ Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 4 No. 3 Tahun 2023. 261–267.

saat akta dibuat.

Kewenangan pejabat yang membuat akta merupakan unsur formil yang tidak dapat diabaikan. Camat yang bertindak sebagai PPATS hanya dapat membuat akta pertanahan dalam wilayah kerja yang menjadi kewenangannya dan selama masih memiliki status sebagai PPATS berdasarkan ketentuan yang berlaku. Akta yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau dibuat di luar wilayah kewenangannya berpotensi menimbulkan cacat hukum yang dapat memengaruhi keabsahan akta tersebut.⁴⁴

Pelanggaran terhadap syarat formil yang bersifat esensial dapat menimbulkan akibat hukum yang serius terhadap keabsahan AJB. Doktrin hukum perdata mengenal konsep *nietig van rechtswege* atau batal demi hukum, yaitu keadaan di mana suatu perbuatan hukum dianggap tidak pernah ada sejak semula karena tidak memenuhi ketentuan yang diwajibkan oleh hukum. Akta Jual Beli yang dibuat tanpa memenuhi prosedur yang telah ditentukan, tanpa kehadiran para pihak yang berkepentingan, tanpa saksi yang sah, atau dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang dapat kehilangan kekuatannya sebagai akta otentik. Konsekuensi lebih lanjut dari keadaan tersebut adalah AJB tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk pendaftaran peralihan hak maupun penerbitan sertifikat hak atas tanah. Pemenuhan syarat formil dalam pembuatan AJB oleh PPATS dengan demikian merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, dan tertib administrasi pertanahan.

D. Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap Sita Eksekusi

Dalam hukum acara perdata, putusan pengadilan pada prinsipnya hanya mengikat para pihak yang terlibat dalam perkara (*res judicata inter partes*). Namun demikian, dalam praktik peradilan tidak tertutup kemungkinan suatu putusan atau tindakan eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan putusan tersebut

⁴⁴ Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, Vol. 5 No. 4 Tahun 2017.

menimbulkan kerugian terhadap pihak lain yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang haknya dirugikan tersebut, hukum acara perdata menyediakan upaya hukum berupa perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*.⁴⁵

Dasar hukum mengenai *derden verzet* diatur dalam Pasal 207 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 225 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg). Ketentuan tersebut memberikan hak kepada pihak ketiga yang merasa hak atau kepentingannya dirugikan oleh suatu putusan pengadilan untuk mengajukan perlawanan kepada pengadilan yang menjatuhkan putusan pada tingkat pertama. Perlawanan tersebut diperiksa sebagai perkara tersendiri dengan tujuan untuk menilai apakah benar terdapat hak pihak ketiga yang dirugikan akibat pelaksanaan putusan yang dimaksud.⁴⁶

Keberadaan lembaga *derden verzet* merupakan bentuk perlindungan terhadap hak-hak keperdataan seseorang yang tidak memperoleh kesempatan membela kepentingannya dalam perkara pokok. Melalui mekanisme ini, pihak ketiga diberikan akses untuk mempertahankan haknya apabila objek yang menjadi sasaran putusan atau sita eksekusi ternyata berada dalam penguasaan atau kepemilikannya. Dengan demikian, *derden verzet* berfungsi sebagai instrumen untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum pelaksanaan putusan pengadilan dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berada di luar perkara.

Pengajuan *derden verzet* harus memenuhi beberapa syarat formal. Pertama, perlawanan harus diajukan oleh pihak ketiga yang bukan merupakan pihak dalam perkara asal, baik sebagai penggugat, tergugat, maupun turut tergugat. Kedua, perlawanan diajukan sebelum pelaksanaan eksekusi selesai dilakukan. Ketiga, perlawanan harus didasarkan pada adanya hak atau kepentingan hukum yang melekat pada objek yang disita atau dieksekusi, seperti

⁴⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

⁴⁶ Pasal 207 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 225 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

hak milik, hak penguasaan, atau hak kebendaan lainnya yang dapat dibuktikan secara sah menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat menyebabkan perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Kedudukan hukum (*legal standing*) pembantah merupakan aspek awal yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan perkara *derden verzet*. Pengadilan terlebih dahulu akan menilai apakah pihak yang mengajukan perlawanan benar-benar memiliki hubungan hukum dengan objek yang disengketakan. Pembuktian mengenai kedudukan hukum tersebut menjadi penting karena hanya pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung yang berhak mengajukan perlawanan. Apabila pembantah tidak dapat membuktikan adanya hak atau kepentingan atas objek yang disengketakan, maka perlawanan yang diajukan tidak memiliki dasar hukum yang cukup untuk dipertimbangkan lebih lanjut.

Pembuktian dalam perkara *derden verzet* mengikuti ketentuan umum hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 283 RBg yang menyatakan bahwa siapa yang mendalilkan suatu hak atau suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya wajib membuktikan dalil tersebut. Ketentuan ini menempatkan beban pembuktian pada pihak pembantah yang mengklaim memiliki hak atas objek yang disita atau dieksekusi. Oleh karena itu, pembantah harus mampu menunjukkan alat bukti yang sah, baik berupa bukti tertulis, saksi, maupun alat bukti lainnya yang diakui oleh hukum acara perdata.⁴⁷

Pelaksanaan *derden verzet* pada dasarnya tidak secara otomatis menanggihkan pelaksanaan eksekusi yang sedang berjalan. Pasal 207 ayat (3) HIR memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk melanjutkan proses eksekusi meskipun terdapat perlawanan dari pihak ketiga. Penangguhan eksekusi hanya dapat dilakukan apabila pengadilan menilai bahwa perlawanan yang diajukan tampak memiliki dasar yang kuat dan beralasan. Prinsip tersebut juga

⁴⁷ Pasal 163 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 283 Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 697 K/SIP/1974 yang pada pokoknya menyatakan bahwa adanya perlawanan pihak ketiga tidak serta-merta menghentikan pelaksanaan eksekusi, kecuali terdapat alasan hukum yang cukup untuk menunda pelaksanaannya.

Penerapan syarat-syarat *derden verzet* juga dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 786 K/Pdt/1988. Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menegaskan bahwa perlawanan pihak ketiga harus diajukan sebelum eksekusi selesai dilaksanakan dan harus didasarkan pada alasan hukum yang kuat serta didukung oleh alat bukti yang memadai. Apabila perlawanan diajukan setelah eksekusi selesai atau tidak mampu membuktikan hak yang diklaim atas objek sengketa, maka perlawanan tersebut tidak dapat dikabulkan.⁴⁸

Keberadaan lembaga *derden verzet* menunjukkan bahwa hukum acara perdata Indonesia tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum melalui pelaksanaan putusan pengadilan, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dan memiliki hak yang sah atas objek yang menjadi sasaran eksekusi. Dalam konteks sengketa pertanahan, mekanisme ini memiliki peranan penting karena objek tanah sering kali melibatkan berbagai hubungan hukum yang kompleks sehingga pelaksanaan eksekusi berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak yang tidak terlibat dalam perkara pokok. Oleh karena itu, *derden verzet* menjadi sarana hukum yang penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan tetap memperhatikan prinsip keadilan dan perlindungan hak-hak keperdataan setiap orang.

E. Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah Indonesia

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia pada dasarnya

⁴⁸ Arsad, S. W., Kamilatakhir, S. A., Rismawati, R., Anggraieda, A. R., & Siswajanthi, F. Kekuatan Hukum *Derden Verzet* dalam Terjadinya Penundaan Eksekusi dalam Suatu Perjanjian Perdata. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 8 No. 2 Tahun 2024, hlm. 26533–26539.

menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif atau yang lazim disebut sebagai sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini merupakan perpaduan antara perlindungan terhadap pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat dengan tetap memberikan kesempatan kepada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan. Penerapan sistem tersebut bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan masyarakat di bidang pertanahan.⁴⁹

Dasar hukum sistem publikasi negatif bertendensi positif dapat ditemukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”⁵⁰

Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat menunjukkan bahwa negara memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat atas tanah yang telah terdaftar. Sertifikat menjadi bukti utama mengenai status hukum suatu bidang tanah, identitas pemegang hak, luas tanah, batas-batas tanah, serta jenis hak yang melekat pada tanah tersebut. Kekuatan pembuktian yang melekat pada sertifikat memberikan kemudahan bagi pemegang hak untuk membuktikan kepemilikannya apabila terjadi sengketa mengenai tanah yang bersangkutan. Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut bukanlah bersifat mutlak

⁴⁹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. (Jakarta: Kencana, 2021).

⁵⁰ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

sebagaimana yang dikenal dalam sistem publikasi positif murni.⁵¹

Karakteristik sistem publikasi negatif bertendensi positif terlihat dari masih dimungkinkannya sertifikat hak atas tanah untuk digugat oleh pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dirinya merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut. Dengan kata lain, pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tidak serta-merta menjamin bahwa nama yang tercantum dalam sertifikat adalah pemilik yang tidak dapat diganggu gugat. Pengadilan tetap memiliki kewenangan untuk menilai keabsahan proses perolehan hak maupun penerbitan sertifikat apabila terdapat bukti adanya cacat hukum, baik yang bersifat administratif maupun yang berasal dari perbuatan hukum yang menjadi dasar penerbitannya.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat yang beritikad baik diwujudkan melalui ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa apabila suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah maupun penerbitan sertifikat tersebut.⁵²

Batas waktu lima tahun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bentuk perlindungan terhadap kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Ketentuan tersebut memberikan kepastian bagi pemegang sertifikat yang memperoleh haknya secara sah dan beritikad baik agar tidak terus-menerus berada dalam ancaman gugatan yang dapat muncul sewaktu-

⁵¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

⁵² Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

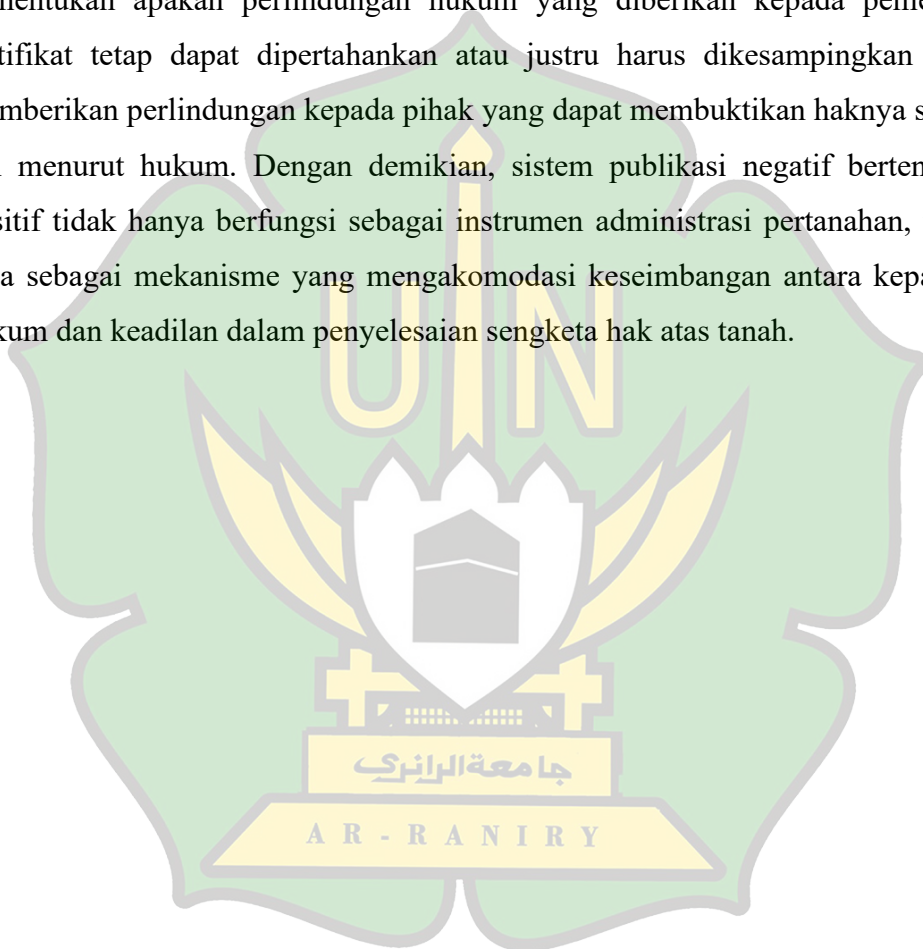
waktu. Sebaliknya, pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dituntut untuk segera menggunakan upaya hukum yang tersedia apabila mengetahui adanya penerbitan sertifikat yang dianggap merugikan haknya. Apabila jangka waktu tersebut terlampaui tanpa adanya keberatan atau gugatan, maka hak untuk menuntut pada prinsipnya menjadi tertutup demi terwujudnya kepastian hukum.

Konsep sistem publikasi negatif bertendensi positif memiliki relevansi yang erat dengan sengketa yang menjadi objek penelitian ini, khususnya terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 Tahun 2017 atas nama Rita Diana. Sertifikat tersebut pada dasarnya memberikan kedudukan hukum yang kuat kepada pemegangnya sebagai pihak yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Akan tetapi, kekuatan pembuktian sertifikat tersebut tetap bergantung pada keabsahan proses perolehan hak yang menjadi dasar penerbitannya. Apabila terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 yang digunakan sebagai dasar peralihan hak mengandung cacat formil dan tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka keabsahan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut juga dapat dipersoalkan.⁵³

Hubungan antara AJB dan sertifikat dalam sistem pendaftaran tanah menunjukkan bahwa sertifikat tidak berdiri sendiri, melainkan merupakan produk administratif yang lahir dari suatu rangkaian perbuatan hukum sebelumnya. Keabsahan sertifikat sangat dipengaruhi oleh keabsahan dokumen yang menjadi dasar penerbitannya, termasuk AJB yang dibuat oleh PPAT atau PPATS. Oleh karena itu, pembuktian mengenai adanya cacat formil dalam AJB menjadi faktor yang penting untuk menilai apakah penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 Tahun 2017 atas nama Rita Diana telah memenuhi prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia.

⁵³ Oktaviani, S., & Djaja, B.. Sistem Publikasi Pertanahan yang Menjamin Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, Vol. 7 No. (2023)

Dalam konteks Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho, sistem publikasi negatif bertendensi positif menjadi landasan penting bagi hakim untuk menilai hubungan antara keabsahan AJB yang diterbitkan oleh Camat selaku PPATS dan kekuatan hukum sertifikat yang terbit berdasarkan akta tersebut. Penilaian terhadap keabsahan proses peralihan hak menjadi faktor yang menentukan apakah perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat tetap dapat dipertahankan atau justru harus dikesampingkan demi memberikan perlindungan kepada pihak yang dapat membuktikan haknya secara sah menurut hukum. Dengan demikian, sistem publikasi negatif bertendensi positif tidak hanya berfungsi sebagai instrumen administrasi pertanahan, tetapi juga sebagai mekanisme yang mengakomodasi keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah.



BAB TIGA

ANALISIS PUTUSAN NOMOR 21/PDT.BTH/2021/PN JTH

PENYIMPANGAN PROSEDUR PENERBITAN DAN

PEMBATALAN AJB OLEH CAMAT DAN AKIBAT

HUKUMNYA

A. Duduk Perkara dan Kronologi Sengketa

Perkara yang menjadi objek penelitian ini berawal dari sengketa kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Sengketa tersebut berkembang melalui beberapa proses hukum yang saling berkaitan, mulai dari adanya dokumen peralihan hak yang dibuat di bawah tangan, penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), gugatan perdata mengenai keabsahan akta dan sertifikat, pelaksanaan eksekusi, hingga diajukannya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang menjadi objek Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth.

Kronologi perkara bermula pada tahun 1987 ketika dibuat suatu surat jual beli di bawah tangan yang digunakan sebagai dasar adanya peralihan hak atas tanah yang kemudian menjadi objek sengketa. Dokumen tersebut menjadi bagian dari rangkaian riwayat penguasaan tanah yang kemudian digunakan dalam proses administrasi pertanahan pada tahun-tahun berikutnya. Meskipun demikian, keabsahan dokumen tersebut kemudian menjadi salah satu aspek yang dipersalahkan karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang memadai mengenai terjadinya peralihan hak yang sah menurut hukum.

Perkembangan selanjutnya terjadi pada tanggal 4 Juni 2007 ketika Camat Blang Bintang selaku PPATS menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007. Akta tersebut menerangkan adanya jual beli tanah antara Ibrahim Kaoy sebagai penjual dan Rita Diana sebagai pembeli. Berdasarkan akta tersebut kemudian dilakukan proses pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2007

atas nama Rita Diana. AJB Nomor 012 Tahun 2007 selanjutnya menjadi dasar utama yang digunakan untuk membuktikan kepemilikan atas tanah objek sengketa.

Permasalahan hukum muncul ketika Ibrahim Kaoy menyatakan bahwa dirinya tidak pernah melakukan jual beli tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007. Menurut keterangannya, tanah tersebut tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, sehingga penerbitan AJB dan sertifikat yang didasarkan pada akta tersebut dianggap tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Perselisihan mengenai keabsahan AJB tersebut kemudian berujung pada pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jantho.

Gugatan tersebut diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jantho melalui Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth. Dalam perkara tersebut, pengadilan menilai keabsahan Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 yang diterbitkan oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS. Putusan Pengadilan Negeri Jantho kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh melalui Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT BNA. Upaya hukum kasasi yang diajukan selanjutnya ditolak oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1855 K/PDT/2020 sehingga putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam rangkaian putusan tersebut, Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Fakta tersebut kemudian menjadi dasar bagi pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, Ketua Pengadilan Negeri Jantho menerbitkan Penetapan Eksekusi Nomor 4/Pdt.Eks/2021/PN Jth tanggal 18 Oktober 2021 terhadap objek tanah yang menjadi sengketa. Penetapan tersebut merupakan tindak lanjut dari putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bertujuan untuk melaksanakan amar putusan sebagaimana telah diputus dalam perkara sebelumnya. Pelaksanaan sita eksekusi inilah yang kemudian memunculkan sengketa baru dalam bentuk perlawanan pihak ketiga terhadap

tindakan eksekusi tersebut.

Terhadap pelaksanaan sita eksekusi tersebut, Siti Hawa mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ke Pengadilan Negeri Jantho. Siti Hawa bertindak sebagai Pembantah dan mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek eksekusi sebenarnya berasal dari transaksi jual beli antara suaminya, almarhum Rasyid, dengan Ibrahim Kaoy. Menurut Pembantah, tanah tersebut kemudian dicatat atas nama anak kandungnya, yaitu Rita Diana. Untuk mendukung dalil tersebut, Pembantah mengajukan Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 atas nama Rita Diana sebagai alat bukti di persidangan.

Perlawanan tersebut kemudian diperiksa dalam perkara Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth. Dalam pemeriksaan perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu menilai apakah Pembantah memiliki hubungan hukum yang sah dengan objek sengketa dan apakah dalil kepemilikan yang diajukan dapat dibuktikan menurut hukum. Majelis Hakim menemukan bahwa Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 yang diajukan sebagai alat bukti sebelumnya telah dinyatakan cacat hukum berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu, bukti tersebut tidak menunjukkan adanya hubungan hukum antara almarhum Rasyid dengan objek tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Pembantah.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Jantho melalui Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth menyatakan bahwa Pembantah adalah pembantah yang tidak benar dan menolak seluruh bantahan yang diajukan. Pengadilan juga menyatakan bahwa pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2021/PN Jth tetap sah menurut hukum. Dengan demikian, rangkaian sengketa ini menunjukkan bahwa pokok permasalahan berakar pada keabsahan Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 atas nama Rita Diana, yang

selanjutnya memengaruhi seluruh proses hukum yang terjadi setelahnya.⁵⁴

B. Analisis Pemenuhan Syarat Formil AJB No. 012/2007 oleh Camat Blang Bintang Selaku PPATS

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan tahapan penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena akta tersebut menjadi dasar hukum bagi pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, pembuatannya harus memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, serta berbagai peraturan pelaksana lainnya.

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, setiap proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga data yang tercantum dalam sertifikat benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.⁵⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

⁵⁴Putusan Pengadilan Negeri, Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth, (Jantho: Pengadilan Negeri Jantho, 2021).

⁵⁵ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pemerintahan Aceh

Ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 37 dan Pasal 38 yang pada pokoknya mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Selanjutnya, Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatur bahwa sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak yang hadir, kemudian akta ditandatangani oleh para pihak, para saksi, dan PPAT pada saat yang bersamaan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kehadiran para pihak di hadapan PPAT merupakan syarat yang bersifat mutlak dalam pembuatan AJB.⁵⁶

Ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT juga diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Peraturan tersebut menegaskan bahwa setiap akta PPAT harus dibuat berdasarkan fakta hukum yang benar, didukung oleh dokumen yang sah, serta dilakukan dengan memperhatikan seluruh prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, keabsahan suatu AJB tidak hanya ditentukan oleh adanya tanda tangan para pihak, tetapi juga ditentukan oleh terpenuhinya seluruh prosedur formil yang diwajibkan oleh hukum.⁵⁷

Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, fakta hukum yang terungkap menunjukkan bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007 yang diterbitkan oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Saifuddin selaku pengacara dari pihak tergugat, diketahui bahwa cacat hukum dalam perkara ini terletak pada proses pembuatan Akta Jual Beli yang menjadi dasar penerbitan sertifikat hak milik. Menurut beliau, pada saat pembuatan AJB tersebut, pihak penjual dan pembeli tidak menandatangani akta di hadapan PPAT yang berwenang. Fakta tersebut

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁵⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

terungkap dalam persidangan melalui keterangan saksi yang berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

Seorang pengacara dalam menangani perkara pertanahan harus memahami terlebih dahulu apakah alat bukti yang dimiliki klien memenuhi syarat hukum atau tidak. Dalam perkara ini, cacat formil pada AJB baru diketahui secara jelas setelah dilakukan pemeriksaan di persidangan. Sebelum perkara diajukan ke pengadilan, pihak yang mengandalkan AJB tersebut meyakini bahwa dokumen yang dimiliki telah memenuhi syarat hukum. Namun setelah dilakukan pemeriksaan terhadap alat bukti dan keterangan saksi, diketahui bahwa penandatanganan AJB tidak dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

Terhadap objek tanah yang sama juga diketahui sebelumnya pernah dibuat akta jual beli di bawah tangan pada saat almarhum Rasyid masih hidup. Dengan demikian terdapat dua bentuk transaksi yang berbeda atas objek tanah yang sama. Pertama, AJB Nomor 012 Tahun 2007 yang dibuat oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS, namun penandatanganannya tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Kedua, adanya akta jual beli di bawah tangan yang dibuat sebelumnya dan kemudian dijadikan dasar dalam proses penerbitan AJB tersebut. Keberadaan dua dokumen yang berbeda atas objek yang sama semakin memperlihatkan pentingnya verifikasi yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang sebelum menerbitkan akta peralihan hak.

Berdasarkan fakta yang terungkap dalam perkara, penerbitan AJB Nomor 012 Tahun 2007 juga dilakukan tanpa kehadiran pihak-pihak yang seharusnya hadir dalam proses pembuatan akta. Ibrahim Kaoy yang dicantumkan sebagai pihak penjual menyatakan bahwa dirinya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak mana pun. Fakta ini menunjukkan adanya persoalan mendasar mengenai kehendak para pihak dalam perbuatan hukum jual beli yang dituangkan dalam AJB tersebut. Selain itu, dalam proses pembuatan akta juga tidak terdapat keterlibatan Geuchik atau Kepala Desa yang mengetahui riwayat kepemilikan

tanah dan keadaan objek tanah yang diperjualbelikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan agar peralihan hak atas tanah dilakukan secara langsung oleh para pihak yang berkepentingan atau kuasanya yang sah di hadapan PPAT yang berwenang. Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Salah satu unsur utama dari akta autentik adalah kehadiran para pihak di hadapan pejabat yang membuat akta. Oleh karena itu, ketidakhadiran pihak yang mengalihkan hak menunjukkan bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007 tidak dibuat sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh hukum.

Fakta hukum lainnya menunjukkan bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007 diterbitkan berdasarkan akta di bawah tangan yang tidak diverifikasi secara memadai. Camat selaku PPATS tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap dokumen yang dijadikan dasar peralihan hak, termasuk tidak melakukan konfirmasi langsung kepada Ibrahim Kaoy sebagai pihak yang dicantumkan sebagai penjual. Padahal verifikasi terhadap identitas para pihak, keabsahan dokumen, dan kebenaran perbuatan hukum yang dilakukan merupakan bagian dari kewajiban PPAT atau PPATS dalam menjalankan jabatannya. Kegagalan melakukan verifikasi tersebut menyebabkan AJB diterbitkan tanpa didukung fakta hukum yang memadai.

Secara administratif, proses pendaftaran tanah dilakukan oleh PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah. Dalam kedudukannya tersebut, PPAT berperan memastikan bahwa seluruh syarat formal telah dipenuhi sebelum akta diterbitkan. Akan tetapi, dalam perkara ini fungsi tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya karena AJB diterbitkan tanpa memenuhi persyaratan formil yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Perbandingan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta yang

terungkap dalam perkara menunjukkan adanya ketidaksesuaian yang sangat mendasar. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mensyaratkan kehadiran para pihak serta penandatanganan akta di hadapan pejabat yang membuat akta. Sementara itu, fakta yang terungkap menunjukkan bahwa penandatanganan akta tidak dilakukan di hadapan PPATS, pihak yang dicantumkan sebagai penjual menyatakan tidak pernah melakukan jual beli, dan AJB diterbitkan berdasarkan akta di bawah tangan yang tidak diverifikasi secara memadai. Dengan demikian, unsur-unsur formil yang diwajibkan oleh hukum tidak terpenuhi.

Temuan tersebut kemudian menjadi dasar bagi Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth untuk menyatakan bahwa penerbitan AJB Nomor 012 Tahun 2007 merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dalam amar putusannya, pengadilan menyatakan:

“Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar.”

Majelis Hakim selanjutnya juga menyatakan:

“Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar.”⁵⁸

Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh melalui Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT BNA dan memperoleh kekuatan hukum tetap setelah Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi melalui Putusan Nomor 1855 K/PDT/2020. Bahkan dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth, Majelis Hakim kembali menegaskan bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007

⁵⁸ Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth

telah dinyatakan cacat hukum dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga tidak dapat lagi dijadikan dasar untuk membuktikan hak atas objek sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007 yang diterbitkan oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS tidak memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, serta ketentuan mengenai tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Ketidakhadiran para pihak yang semestinya hadir, tidak dilaksanakannya penandatanganan di hadapan PPATS, serta penggunaan akta di bawah tangan yang tidak diverifikasi secara memadai menyebabkan AJB tersebut mengandung cacat formil yang bersifat mendasar. Oleh karena itu, AJB Nomor 012 Tahun 2007 dapat dikualifikasikan sebagai akta yang batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) dan tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk peralihan hak atas tanah.

C. Implikasi Hukum Cacat Formil AJB terhadap SHM No. 00157/2017

Implikasi hukum merupakan akibat, konsekuensi, atau efek yang ditimbulkan oleh suatu perbuatan, peristiwa, kebijakan, putusan, maupun norma hukum tertentu. Implikasi hukum dapat berupa perubahan status hukum suatu subjek, lahirnya hak dan kewajiban baru, maupun hilangnya suatu hak yang sebelumnya dianggap ada.⁵⁹ Dalam konteks perkara ini, implikasi hukum muncul sebagai akibat dari diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS yang kemudian terbukti mengandung cacat formil dan dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 atas nama Rita Diana.

⁵⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar...*, hlm. 35–36.

Keabsahan Akta Jual Beli merupakan syarat utama yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah. Ketika suatu AJB diterbitkan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka akta tersebut mengandung cacat formil. Meskipun secara fisik akta tersebut ada dan pernah digunakan dalam proses administrasi pertanahan, secara yuridis akta tersebut kehilangan kekuatan hukumnya karena tidak memenuhi syarat formal yang diwajibkan oleh hukum. Cacat formil tersebut dapat berupa tidak terpenuhinya kewenangan pejabat yang menerbitkan akta, ketidakhadiran para pihak yang berkepentingan, tidak dilaksanakannya penandatanganan di hadapan pejabat yang berwenang, maupun tidak dilakukannya verifikasi terhadap dokumen yang menjadi dasar peralihan hak.

Sebagaimana telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya, AJB Nomor 012 Tahun 2007 yang diterbitkan oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS dinyatakan tidak sah dan batal oleh Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan memperoleh kekuatan hukum tetap setelah Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi melalui Putusan Nomor 1855 K/PDT/2020. Dengan demikian, secara hukum AJB tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan mengikat dan tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk peralihan hak atas tanah.

Keadaan tersebut menimbulkan implikasi hukum yang sangat penting terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 yang diterbitkan berdasarkan AJB tersebut. Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, sertifikat hak atas tanah diterbitkan berdasarkan alas hak atau *rechtstitel* yang menjadi dasar perolehan hak. Apabila alas hak yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat ternyata cacat hukum atau dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, maka sertifikat yang lahir dari alas hak tersebut juga kehilangan dasar legalitasnya. Dengan kata lain, cacat yang terdapat pada AJB sebagai alas hak akan menimbulkan cacat pula pada sertifikat yang diterbitkan berdasarkan AJB tersebut.

Hubungan antara AJB dan sertifikat dalam perkara ini menunjukkan adanya rantai cacat hukum (*chain of defect*). AJB Nomor 012 Tahun 2007 merupakan dasar hukum yang digunakan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Selanjutnya, berdasarkan AJB tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 atas nama Rita Diana. Oleh karena AJB yang menjadi dasar penerbitan sertifikat telah dinyatakan tidak sah dan batal, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 juga kehilangan dasar hukum penerbitannya. Dengan demikian, keberadaan sertifikat tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana lazimnya sertifikat hak atas tanah.

Pertimbangan tersebut juga terlihat dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth. Majelis Hakim menilai bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tidak dapat dijadikan dasar pembuktian hak oleh Pembantah karena sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan AJB Nomor 012 Tahun 2007 yang sebelumnya telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu, baik AJB maupun sertifikat yang diterbitkan berdasarkan AJB tersebut tidak dapat digunakan untuk membuktikan adanya hubungan hukum antara Pembantah dengan objek tanah yang menjadi sengketa.⁶⁰

Implikasi hukum tersebut sejalan dengan asas *Nemo Plus Iuris ad Alium Transferre Potest Quam Ipse Habet*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang dimilikinya sendiri. Asas ini merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata dan hukum pertanahan yang menegaskan bahwa suatu peralihan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang benar-benar memiliki hak atas objek yang dialihkan. Dalam perkara ini, keabsahan peralihan hak dari Ibrahim Kaoy kepada Rita Diana tidak dapat dibuktikan secara sah karena AJB yang menjadi dasar peralihan tersebut telah dinyatakan cacat hukum. Akibatnya,

⁶⁰ Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth

peralihan hak yang dilakukan tidak dapat melahirkan hak baru yang sah bagi pihak penerima hak.⁶¹

Penerapan asas *Nemo Plus Iuris* dalam perkara ini menunjukkan bahwa hak yang diperoleh Rita Diana melalui AJB Nomor 012 Tahun 2007 tidak dapat dipertahankan apabila dasar perolehannya sendiri dinyatakan tidak sah. Dengan kata lain, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan peralihan hak yang tidak sah tidak dapat menghasilkan hak yang sah. Oleh karena itu, meskipun secara administratif telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 00157, keberadaan sertifikat tersebut tidak dapat mengesampingkan fakta bahwa dasar hukum penerbitannya telah dinyatakan batal oleh pengadilan.⁶²

Selain berimplikasi terhadap status hukum sertifikat, perkara ini juga menunjukkan adanya persoalan dalam pelaksanaan fungsi verifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Secara administratif, Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang diajukan dalam proses pendaftaran tanah. Pemeriksaan tersebut meliputi verifikasi identitas para pihak, keabsahan alas hak, kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta kelengkapan dokumen yang menjadi syarat penerbitan sertifikat.

Dalam perkara ini, Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 diterbitkan berdasarkan AJB yang kemudian terbukti mengandung cacat formil. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa proses pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan belum dilakukan secara optimal. Seharusnya Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan yang lebih cermat terhadap keabsahan AJB yang menjadi dasar penerbitan sertifikat, terutama karena AJB tersebut didasarkan pada dokumen di bawah tangan dan terdapat persoalan mengenai kehadiran para pihak yang berkepentingan.

⁶¹ Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Edisi Revisi). (Jakarta: Djambatan, 2016).

⁶² Putra, A. A. "Penerapan Asas Nemo Plus Iuris dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Perlindungan Pemegang Hak". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 3 Tahun 2019.

Sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Namun demikian, apabila dalam proses penerbitannya terdapat cacat hukum yang bersumber dari dokumen dasar yang tidak sah, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum yang tersedia. Dengan demikian, kekuatan pembuktian sertifikat tetap dapat digugurkan apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Tanggung jawab administratif juga dapat dibebankan kepada pejabat yang terlibat dalam proses penerbitan dokumen pertanahan apabila terbukti terjadi kelalaian atau pelanggaran prosedur. Dalam perkara ini, Camat Blang Bintang selaku PPATS memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa AJB dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di sisi lain, Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar juga berkewajiban melakukan pemeriksaan administrasi secara menyeluruh sebelum menerbitkan sertifikat hak milik. Kegagalan menjalankan fungsi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki hak yang sah atas tanah.

Secara normatif, pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan alas hak yang cacat dapat dilakukan melalui mekanisme pembatalan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagaimana telah disempurnakan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Berdasarkan ketentuan tersebut, Badan Pertanahan Nasional dapat melaksanakan pembatalan hak atas tanah apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan memerintahkan atau menjadi dasar pembatalan hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam perkara ini, Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor

1855 K/PDT/2020 menjadi dasar hukum yang kuat untuk menilai bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007 tidak sah dan batal. Oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 diterbitkan berdasarkan AJB tersebut, maka sertifikat tersebut juga kehilangan dasar hukum keberadaannya dan dapat dibatalkan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶³

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa cacat formil yang terdapat pada AJB Nomor 012 Tahun 2007 menimbulkan implikasi hukum yang sangat luas terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00157. AJB yang dinyatakan tidak sah mengakibatkan hilangnya dasar hukum penerbitan sertifikat sehingga sertifikat tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti hak atas tanah. Kondisi tersebut sejalan dengan asas *Nemo Plus Iuris* yang menegaskan bahwa hak yang tidak diperoleh secara sah tidak dapat menjadi dasar lahirnya hak yang sah bagi pihak lain. Selain itu, perkara ini juga menunjukkan pentingnya fungsi verifikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah serta pentingnya mekanisme pembatalan sertifikat melalui putusan pengadilan guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.

D. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho

Perkara Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho merupakan perkara bantahan (*derden verzet*) yang diajukan oleh Siti Hawa terhadap pelaksanaan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2021/PN Jth. Dalam perkara ini, Siti Hawa mengklaim bahwa objek tanah yang akan dieksekusi merupakan bagian dari harta yang diperoleh suaminya, almarhum Rasyid, sehingga ia memiliki kepentingan hukum atas objek tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim terlebih dahulu harus menilai apakah Pembantah memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan bantahan, sebelum menilai pokok perkara mengenai kebenaran hak yang diklaim.⁶⁴

⁶³ Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth

⁶⁴ Harahap, M. Y. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,*

Salah satu keberatan yang diajukan oleh para Terbantah adalah mengenai kedudukan hukum Pembantah. Menurut para Terbantah, Siti Hawa tidak memiliki hubungan hukum yang cukup dengan objek sengketa sehingga tidak berhak mengajukan bantahan terhadap sita eksekusi yang sedang dilaksanakan. Akan tetapi, Majelis Hakim tidak serta-merta menerima atau menolak keberatan tersebut pada tahap eksepsi. Hakim berpendapat bahwa persoalan ada atau tidaknya hak Pembantah atas objek yang disengketakan berkaitan langsung dengan substansi perkara sehingga pembuktiannya harus dilakukan dalam pemeriksaan pokok perkara.

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Majelis Hakim menerapkan prinsip bahwa legal standing dalam perkara bantahan tidak cukup hanya dinilai berdasarkan pengakuan atau status seseorang, melainkan harus dibuktikan melalui alat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum dengan objek yang menjadi sasaran eksekusi. Dengan demikian, keputusan hakim untuk memasukkan persoalan legal standing ke dalam pokok perkara dapat dinilai tepat karena keberadaan hak Pembantah tidak dapat dipisahkan dari pembuktian mengenai asal-usul dan status kepemilikan tanah yang disengketakan.

Dalam upaya membuktikan haknya, Pembantah mengajukan alat bukti berupa Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 yang diterbitkan oleh Camat Blang Bintang selaku PPATS. Menurut Pembantah, akta tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum antara suaminya, almarhum Rasyid, dengan objek tanah yang menjadi objek sita eksekusi. Namun, Majelis Hakim memiliki penilaian yang berbeda terhadap alat bukti tersebut.⁶⁵

Hakim menilai bahwa Akta Jual Beli Nomor 012 Tahun 2007 justru tidak membuktikan adanya jual beli antara Ibrahim dengan almarhum Rasyid. Berdasarkan isi akta, hubungan hukum yang tercantum di dalamnya adalah antara Ibrahim sebagai pihak penjual dengan Rita Diana sebagai pihak pembeli. Dengan

Pembuktian dan Putusan Pengadilan. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

⁶⁵ Subekti. *Hukum Pembuktian.* (Jakarta: Balai Pustaka, 2018).

demikian, akta tersebut tidak dapat dijadikan bukti bahwa almarhum Rasyid pernah memperoleh hak atas tanah yang disengketakan. Selain itu, Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa AJB Nomor 012 Tahun 2007 telah dinyatakan tidak sah dan batal berdasarkan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, AJB tersebut tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian untuk mendukung dalil kepemilikan yang diajukan oleh Pembantah.

Pertimbangan hakim tersebut menunjukkan penerapan asas pembuktian yang tepat. Sebagai alat bukti surat, AJB seharusnya dapat menunjukkan hubungan hukum yang secara langsung menghubungkan Pembantah atau pihak yang diwakilinya dengan objek sengketa. Namun karena akta tersebut tidak menunjukkan adanya transaksi antara Ibrahim dan Rasyid, serta telah dinyatakan cacat hukum oleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka hakim beralasan untuk mengesampingkan nilai pembuktiannya.

Selain mengajukan alat bukti surat, Pembantah juga berusaha membuktikan adanya transaksi jual beli tanah yang terjadi pada tahun 1987 antara Ibrahim dan almarhum Rasyid. Untuk menilai kebenaran dalil tersebut, Majelis Hakim tidak hanya berpedoman pada hukum positif yang mengatur pembuktian, tetapi juga mempertimbangkan prinsip-prinsip hukum adat yang selama ini diakui dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.

Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, khususnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 3438 K/Pdt/1987, ditegaskan bahwa jual beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi dua unsur pokok, yaitu unsur tunai dan unsur terang. Unsur tunai berarti pembayaran dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan, sedangkan unsur terang berarti perbuatan hukum dilakukan di hadapan pejabat atau perangkat desa yang berwenang sehingga diketahui oleh masyarakat dan memperoleh legitimasi sosial.⁶⁶

⁶⁶ Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2016).

Berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim menilai bahwa Pembantah tidak mampu membuktikan kedua unsur tersebut. Pembantah tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran yang membuktikan adanya transaksi jual beli antara Ibrahim dan almarhum Rasyid. Selain itu, Pembantah juga tidak mampu menghadirkan saksi dari unsur pamong desa atau perangkat gampong yang mengetahui secara langsung adanya transaksi tersebut. Keterangan saksi yang diajukan hanya menyebutkan bahwa pernah mendengar atau mengetahui adanya hubungan antara para pihak, tetapi tidak dapat memastikan bahwa jual beli tanah benar-benar terjadi sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku.

Ketidakmampuan Pembantah membuktikan unsur tunai dan terang menyebabkan dalil mengenai jual beli tanah tahun 1987 tidak terbukti secara hukum. Oleh karena itu, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa tidak terdapat dasar yang cukup untuk menyatakan bahwa almarhum Rasyid pernah memperoleh hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan tidak terbuktinya hubungan hukum tersebut, maka kedudukan hukum Pembantah sebagai pihak ketiga yang memiliki hak atas objek sita juga tidak dapat dibuktikan.

Berdasarkan keseluruhan alat bukti yang diajukan, Majelis Hakim akhirnya menolak seluruh bantahan yang diajukan oleh Siti Hawa. Hakim menyatakan bahwa Pembantah merupakan pembantah yang tidak benar karena tidak mampu membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar bantahannya. Konsekuensinya, sita eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Nomor 4/Pdt.Eks/2021/PN Jth dinyatakan tetap sah dan dapat dilanjutkan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Penolakan bantahan tersebut sejalan dengan prinsip yang diatur dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 283 RBg yang menyatakan bahwa siapa yang mendalilkan suatu hak wajib membuktikan hak tersebut. Dalam perkara ini, beban pembuktian berada pada Pembantah karena dialah yang mengklaim memiliki hak atas objek yang sedang dieksekusi. Ketika Pembantah gagal membuktikan adanya

hubungan hukum yang sah dengan objek sengketa, maka secara hukum tidak terdapat alasan untuk menghentikan atau membatalkan pelaksanaan sita eksekusi.⁶⁷

Apabila dianalisis secara yuridis, pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho dapat dinilai telah sesuai dengan hukum acara perdata maupun hukum pembuktian. Hakim memeriksa terlebih dahulu keberatan-keberatan yang diajukan para pihak, kemudian menilai seluruh alat bukti secara objektif dan mengaitkannya dengan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pertimbangan hakim juga konsisten dengan prinsip *res judicata pro veritate habetur*, yaitu bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar dan mengikat para pihak.

Meskipun demikian, dari sudut pandang perlindungan hak keperdataan, terdapat aspek lain yang patut diperhatikan. Siti Hawa merupakan istri sah dari almarhum Rasyid sehingga secara teoritis ia dapat memiliki kepentingan hukum terhadap harta yang diperoleh selama masa perkawinan. Namun kepentingan tersebut tidak otomatis membuktikan bahwa objek tanah yang disengketakan benar-benar merupakan bagian dari harta bersama. Untuk memperoleh perlindungan hukum atas haknya sebagai istri, mekanisme hukum yang lebih tepat sebenarnya bukan melalui bantahan terhadap sita eksekusi, melainkan melalui gugatan mengenai status harta bersama (*harta syirkah*) yang diajukan ke Mahkamah Syar'iyah.

Hal tersebut disebabkan karena sengketa mengenai keberadaan harta bersama pada dasarnya merupakan sengketa hukum keluarga Islam yang menjadi kewenangan absolut Mahkamah Syar'iyah. Apabila Siti Hawa dapat membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari harta bersama yang diperoleh selama perkawinan dengan almarhum Rasyid, maka ia berpotensi memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme pembagian harta bersama

⁶⁷ Nurhayati. Penyelesaian Sengketa Harta Bersama di Mahkamah Syar'iyah. *Jurnal Samarah*, Vol. 5 No. 2 Tahun 2017.

atau penetapan hak waris. Dengan demikian, persoalan yang dihadapi Pembantah bukan semata-mata kegagalan membuktikan hak dalam perkara bantahan, tetapi juga kemungkinan penggunaan instrumen hukum yang kurang tepat untuk memperjuangkan kepentingannya.⁶⁸

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho pada dasarnya telah tepat secara yuridis. Hakim secara konsisten menerapkan ketentuan mengenai beban pembuktian, menilai alat bukti berdasarkan kekuatan pembuktiannya, serta menghormati putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait keabsahan AJB Nomor 012 Tahun 2007. Penolakan bantahan dan penegasan keabsahan sita eksekusi merupakan konsekuensi logis dari tidak terbuktinya hak Pembantah atas objek sengketa. Namun demikian, kepentingan hukum Siti Hawa sebagai istri sah almarhum Rasyid masih dimungkinkan untuk diperjuangkan melalui mekanisme hukum lain yang lebih sesuai, yaitu melalui penyelesaian sengketa harta bersama atau hak waris pada Mahkamah Syar'iyah.

⁶⁸ Manan, A. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2017).

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Bab ini merupakan bab terakhir dari penelitian ini, memberikan kesimpulan dari semua yang dibahas dalam penelitian. Selain itu, termasuk saran yang dapat membantu di masa depan. adapun kesimpulannya sebagai berikut:

1. AJB No. 012/2007 yang diterbitkan Camat Blang Bintang selaku PPATS tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016, karena: (a) penandatanganan tidak dilakukan di hadapan PPATS secara langsung; (b) didasarkan pada akta di bawah tangan tahun 1987 yang tidak memiliki kekuatan akta otentik; dan (c) tidak terpenuhinya syarat tunai dan terang sebagaimana disyaratkan jual beli tanah menurut Hukum Adat (Putusan MA No. 3438 K/Pdt/1987). Akibat hukumnya, AJB dinyatakan tidak sah/batal dalam Putusan No. 4/Pdt.G/2019/PN-Jth yang dikuatkan hingga tingkat kasasi oleh MA No. 1855 K/Pdt/2020.
2. Cacat formil AJB No. 012/2007 mengakibatkan SHM No. 00157/2017 atas nama Rita Diana tidak bernilai secara hukum karena melanggar asas *Nemo Plus Iuris* — alas hak yang tidak sah tidak dapat melahirkan hak yang sah. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar terbukti lalai dalam melakukan verifikasi keabsahan AJB sebagai dasar penerbitan sertifikat, sehingga kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh sistem pendaftaran tanah (Pasal 19 UUPA jo. Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997) justru tidak terwujud.
3. Perlawanan *derden verzet* Siti Hawa dalam Putusan No. 21/Pdt.Bth/2021/PN Jantho ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim karena Pembantah tidak mampu membuktikan adanya jual beli tanah antara suami Pembantah (Rasyid) dengan Terbantah (Ibrahim bin Kaoy)

melalui alat bukti yang cukup. Bukti surat P-1 justru membuktikan jual beli antara Ibrahim dengan Rita Diana (bukan Rasyid), yang telah dinyatakan cacat hukum. Syarat tunai dan terang jual beli tanah menurut Hukum Adat pun tidak terpenuhi karena Pembantah tidak menghadirkan saksi Pamong Desa. Dengan demikian sita eksekusi dinyatakan sah dan Pembantah dihukum membayar biaya perkara Rp 2.410.000.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran atau rekomendasi sebagai berikut:

1. Kepada Camat selaku PPATS: Meningkatkan pemahaman dan kepatuhan terhadap Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 dalam setiap pembuatan akta jual beli tanah, khususnya memastikan kehadiran langsung para pihak, kelengkapan dokumen kepemilikan, dan pelibatan saksi yang sah.
2. Kepada Kantor Pertanahan: Memperketat verifikasi keabsahan AJB sebelum menerbitkan sertifikat hak milik, dengan memastikan bahwa setiap AJB yang dijadikan alas hak telah dibuat sesuai prosedur dan oleh pejabat yang berwenang.
3. Kepada Pembuat Kebijakan: Merevisi regulasi terkait PPATS untuk memperketat mekanisme pengawasan dan sanksi administratif yang tegas bagi PPATS yang melanggar prosedur pembuatan akta, guna menjamin integritas sistem administrasi pertanahan nasional.
4. Kepada Masyarakat: Berhati-hati dalam melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dengan memastikan legalitas dokumen, menyelesaikan persoalan waris dan harta bersama terlebih dahulu sebelum melakukan balik nama atau peralihan hak, serta memahami mekanisme *derden verzet* sebagai upaya hukum yang tersedia bagi pihak ketiga yang dirugikan oleh eksekusi putusan pengadilan.

5. Kepada Peneliti Selanjutnya: Melakukan penelitian lanjutan tentang mekanisme perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik dalam perkara yang lahir dari AJB cacat formil buatan PPATS, serta kajian komparatif tentang penerapan *derden verzet* di berbagai daerah di Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Manan, Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, (Jakarta: Kencana, 2008).
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*. (Bandung: Refika Aditama 2009).
- Alfi Muhammad Aolia, Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Cacat Hukum Kewenangan Kurator dalam Perjanjian Jual Beli, (Jakarta: UIN Jakarta, 2023).
- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2009).
- Apeldoorn, L. J. van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Terjemahan Oetarid Sadino. (Jakarta: Pradnya Paramita 2009).
- Arda Febri Giant Putra, Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah, (Yogyakarta: UUI, 2023).
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti 2006).
- Fuller, Lon L. *The Morality of Law* (Revised Edition). New Haven: Yale University Press (1969).
- G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Cetakan ke-5, (Jakarta: Erlangga, 2012),
- Ghina Hidayah Aqila, Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet), (Jakarta: UIN Jakarta, 2023).
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. *Hukum Perdata Indonesia*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada 2012).
- Habermas, Jürgen. *Legitimation Crisis*. (Boston: Beacon Press 1975).
- Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama, 2008).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu 1987).
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika 2017).

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika 2022).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan 2019).

Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. (Cambridge: Harvard University Press 1945).

M. Baharuddin, Eksistensi Akta Otentik dalam Pembuktian di Pengadilan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021),

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

Manan, Abdul. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana 2017)

Maria S. W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. (Jakarta: Kompas 2016).

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007).

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka 2010).

Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2008), hlm. 193; Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007).

Moh. Slamet Untung, *Metodologi Penelitian: Teori dan Praktik Riset Pendidikan dan Sosial*, (Yogyakarta: Litera, 2019). Ismail Nurdin, Sri Hartati, *Metode Penelitian Sosial*, (Surabaya: Media Sahabat Cendekia, 2019).

Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju 2015).

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali Per 1994).

Puji Resmi, *Analisi Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah (studi putusan Nomor 1590 k/Pdt/2020.PN Dmk)*, (Semarang: UNISSULA, 2023).

Rahardjo, Satjipto. *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. (Yogyakarta: Genta Publishing 2009)

- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2009).
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada 2016).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana 2020).
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. (Jakarta: Kencana 2023).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press 2010).
- Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2002), hlm. 98; Pasal 207 HIR (S. 1941 No. 44) dan Pasal 225 RBg (S. 1927 No. 227).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. (Yogyakarta: Liberty 1981).
- Subekti. (2018). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, (Yogyakarta: Liberty, 2009).
- Sutedi, Adrian. *Hukum Perdata: Hukum Benda dan Hukum Jaminan*. (Bandung: Alumni 2009).
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika 2019).
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika 2020).
- Tamanaha, Brian Z. *On the Rule of Law: History, Politics, Theory*. (Cambridge: Cambridge University Press 2004).
- Untung, Moh. Selamat. *Metodologi Penelitian: Teori dan Praktik Riset Pendidikan dan Sosial*. (Yogyakarta: Litera 2019).
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana, 2012).

B. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Aolia, Alfi Muhammad. *Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Cacat Hukum Kewenangan Kurator dalam Perjanjian Jual Beli*. Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah (Jakarta. 2023).
- Aqiila, Ghina Hidayah. *Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*. Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (2023).
- Arsad, S. W., Kamilataahir, S. A., Rismawati, R., Anggraieda, A. R., &

- Siswajanthry, F. "Kekuatan Hukum Derden Verzet dalam Terjadinya Penundaan Eksekusi dalam Suatu Perjanjian Perdata". *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 8(2). 92024).
- Ekasari, Luh Putu Happy. "Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan". *Jurnal Hukum Persada*, 6(1). (2019).
- Fandyasa, Yazid. *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Peralihan Hak atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)*. Tesis. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia 2021.
- Gerri R. Weydekamp, *Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum*, Lex Privatum, Vol 1, No 4, (2013).
- Handoyo, Anggit. (2018). *Pembatalan Eksekusi terhadap Objek Perjanjian Fidusia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1572 K/Pdt/2015)*. Skripsi. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. "Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261–267. (2023).
- Nurhayati. "Penyelesaian Sengketa Harta Bersama di Mahkamah Syar'iyah". *Jurnal Samarah*, 5(2). (2021).
- Oktaviani, S., & Djaja, B. "Sistem Publikasi Pertanahan yang Menjamin Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah". *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, 7(2). (2023).
- Putra, A. A. "Penerapan Asas Nemo Plus Iuris dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Perlindungan Pemegang Hak". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3). (2019).
- Putra, Arda Febri Giant. *Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terhadap Peralihan Hak atas Tanah*. Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Indonesia. (2023).
- Resmi, Puji. *Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt/2020/PN Dmk)*. Tesis. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. 92023).
- Rondonuwu, G. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". *Lex Privatum*, 5(4). (2017).

Weydekamp, Gerry R. “Pembatalan Perjanjian Sepihak sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum”. *Lex Privatum*, 1(4). (2013).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1855 K/Pdt/2020.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1987.

Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth.

Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth.

E. Website

[Hukumonline – Makna Cacat Hukum dan Contohnya](#)

[TafsirWeb – Surat Al-Maidah Ayat 8](#)

Hukumonline, Cacat Formil, diakses melalui
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/makna-cacat-hukum-dan-contohnya->

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama/NIM : Wulan Sari/220106036
Tempat/Tgl. Lahir : Sabang, 3 Februari 2004
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Mahasiswa
Agama : Islam
Kebangsaan/Suku : WNI/Aceh
Status : Belum Kawin
Alamat : Jl. Pasir Putih, Kec. Sukamakmue, Kab. Kota Sabang
Orang Tua
Nama Ayah : Dahliuddin
Nama Ibu : Nurhayati
Alamat : Jl. Pasir Putih, Kec. Sukamakmue, Kab. Kota Sabang
Pendidikan
SD/MI : SD 30 Kota Sabang
SMP/MTs : SMP Terpadu Al-Mujaddid
SMA/MA : SMA Terpadu Al-Mujaddid
PT : UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh 06 Juni 2026
Penulis

Wulan Sari

LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keputusan Penetapan Pembimbing Skripsi



**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 2073/Un.06/FSH/PP.00.9/5/2023**

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING TUGAS AKHIR MAHASISWA

Menimbang :

- Bahwa untuk kelancaran bimbingan Tugas Akhir pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkkan pembimbing Tugas Akhir tersebut;
- Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing Tugas Akhir.
- Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Mengingat :

- Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
- Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
- Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
- Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
- Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
- Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG Bimbingan Tugas Akhir

KESATU : Menunjuk Saudara (i):

a. Dr. Bukhari, S.Ag, M.A b. Muhammad Husnul, M.H.I. untuk membimbing Tugas Akhir Mahasiswa (i): Nama : Wulan Sari NIM : 220106036 Prodi : Ilmu Hukum Judul : Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi Putusan Dan Pembatalannya Disebabkan Cacat Formil (Analisis Putusan Nomor.21/Pdt.Bth/2021/PN Jth.)	Sebagai Pembimbing I Sebagai Pembimbing II
--	---

KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

KETIGA : Pembiayaan aldat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2025;

KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 7 Mei 2023
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,


KAMARUZZAMAN

Tembusan:

- Rektor UIN Ar-Raniry;
- Ketua Prodi Ilmu Hukum;
- Mahasiswa yang bersangkutan;
- Arsip.

Lampiran 2 Surat Izin Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh Telp/Fax. : 0651-752921

Nomor : 3514/Un.08/FSH.I/PP.00.9/08/2025

Lamp : -

Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

Mahkamah Syar'iyah Jantho

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

NIM : 220106036

Nama : Wulan Sari

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Pasir Putih, Kec. Sukamakmue, Kab. Kota Sabang

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **ANALISIS YURIDIS PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH KANTOR CAMAT YANG MENYALAH PROSEDUR DAN PEMBATALANNYA KARENA CACAT FORMIL (Studi Putusan Nomor. 21/Pdt.Bth/2021/PN Jth)**

Banda Aceh, 15 Januari 2026

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan



Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D.

NIP. 197111251997031002

Berlaku sampai : 15 Februari 2026

جامعة الرانيري

AR - RANIRY

Lampiran 3 Dokumentasi Penelitian



Wawancara dengan Bapak Safriadi, selaku Pengacara



Wawancara dengan Bapak Saifuddin, selaku Pengacara