

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DENGAN TIDAK HADIRNYA PARA PIHAK
(Studi Kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor
4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

BAHIRAH SAFRIADI

NIM. 160106115

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2020M/1441 H**

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DENGAN TIDAK HADIRNYA PARA PIHAK
(Studi Kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor
4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh sebagai Salah Satu Persyaratan
Penulisan Skripsi dalam Ilmu Hukum

Oleh :

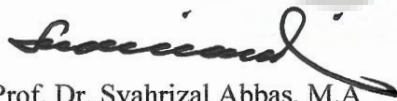
BAHIRAH SAFRIADI

NIM. 160106115

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum

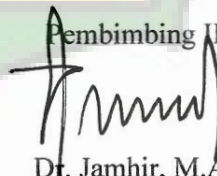
Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Prof. Dr. Syahrizal Abbas, M.A
NIP:197010271994031003

Pembimbing II,



Dr. Jamhir, M.Ag
NIP: 197804212014111001

**PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DENGAN TIDAK HADIRNYA PARA PIHAK
(Studi Kasus terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor
4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth)**

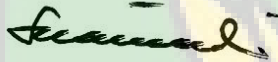
SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum

Pada Hari/Tanggal: Senin, 29 Juni 2020 M
8 Dzulq'idah 1441 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

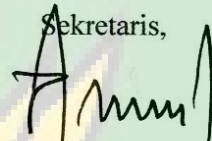
Ketua,



Prof. Dr. Syahrizal Abbas, M.A

NIP. 197010271994031003

Sekretaris,



Dr. Jamhir, M. Ag

NIP. 197804212014111001

Penguji I,



Dr. Ali, M. Ag

NIP. 197101011996031003

Penguji II,

Badri S.Hi., M.H

NIP. 197806142014111002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



M. H. Siddiq, M.H., Ph.D.

NIP. 197703032008011015



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bahirah Safriadi
NIM : 160106115
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

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 penipuan data;*
5. *Mengerjakan sendirin dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 23 Juni 2020



Yang menyatakan,

Bahirah Safriadi

ABSTRAK

Nama : Bahirah Safriadi
NIM : 160106115
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum
Judul : Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/pdt.G/2018/PN-Jth)
Tanggal Sidang : 29 Juni 2020 M/08 Zulqaidah 1441 H
Tebal Skripsi : 100 Halaman
Pembimbing I : Prof. Dr.Syahrizal Abbas, M.A
Pembimbing II : Dr. Jamhir, M.Ag
Kata Kunci : *Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Para Pihak*

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Peraturan perundang-undangan telah mengatur sedemikian rupa, namun pada kenyataannya di wilayah hukum Pengadilan negeri Jantho masih ditemukan adanya PPAT yang membuat akta jual beli tanah dengan tanpa hadirnya para penghadap, sehingga para pihak melakukan pengingkaran terhadap akta jual beli yang telah diterbitkan oleh PPAT tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pertimbangan hukum oleh Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth, menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap pertimbangan hukum dalam putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth, menjelaskan secara komparatif Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth. Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian normatif, terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perbandingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pertimbangan hukum oleh hakim pada Pengadilan Negeri Jantho menggunakan argumentasi hukum yang jelas dan logis berdasarkan asas hukum, norma hukum dan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan fakta persidangan secara kongkret guna melahirkan amar putusan yang dapat diterima oleh pencari keadilan. Majelis Hakim mempertimbangkan nilai-nilai Islam yang telah dimasukkan dalam hukum nasional berdasarkan rasa keadilan,. Majelis Hakim dalam mengadili perkara didasarkan kepada fakta-fakta, bukti-bukti dan saksi-saksi, untuk melahirkan amar putusan yang tepat dan benar. Disarankan kepada Pengadilan Negeri agar dapat melibatkan pihak ketiga seperti ulama dan tokoh adat dalam proses mediasi dalam perkara perdata di pengadilan Disarankan kepada pihak yang berperkara untuk menganalisa setiap kasus yang diajukan ke pengadilan dengan tepat dan benar supaya gugatan tersebut tidak menimbulkan kerugian di kemudian hari.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya, sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Shalawat dan salam disampaikan kepada junjungan alam Nabi Muhammad saw, keluarga dan para sahabatnya sekalian yang telah membawa manusia dari alam kebodohan kepada alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Skripsi ini merupakan penelitian yang berjudul “*Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth)*”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar Raniry Aceh.

Keberhasilan dalam penulisan ini berkat bantuan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu sepenuh hati, baik berupa ide, semangat, doa, bantuan moril maupun materil sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Ucapan terimakasih tak terhingga penulis sampaikan kepada ibunda tercinta Agustinawati dan ayahanda Safriadi yang telah merawat dan membesarkan serta mendidik penulis dengan penuh kasih sayang dan kesabaran yang luar biasa.

Selanjutnya penulis menyampaikan penghargaan yang tulis dan ucapan terimakasih yang mendalam kepada para pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Syahrizal Abbas, M.A sebagai pembimbing I dan Bapak Dr. Jamhir, M.Ag selaku pembimbing II, yang telah banyak

meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan serta nasehat yang sangat berguna dalam penulisan skripsi ini.

2. Bapak Prof. Dr. H. Warul Walidin, Ak, M.A, selaku Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh
3. Bapak Dr. Muhammad Shiddiq, MH., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN ar-Raniry Banda Aceh.
4. Ibu Dr. Khairani, M.ag selaku ketua Prodi Ilmu Hukum UIN Ar-raniry Banda Aceh serta seluruh staf dosen yang ada di Prodi Ilmu Hukum tercinta.
5. Terima kasih kepada abang penulis, Muhammad Dusuki Safriadi yang telah menemani dan membantu penulis dalam penyelesaian skripsi serta kepada adik-adik penulis yang penulis sayangi atas doa, dukungan dan perhatiannya.
6. Semua sahabat-sahabat baik seperjuangan Ilmu Hukum leting 2016 dan sahabat-sahabat lainnya, terimakasih atas segala *support* dan bantuannya dalam penyelesaian skripsi ini, penulis sangat bangga mempunyai sahabat seperti kalian.

Terimakasih atas semua bantuan yang telah diberikan kepada penulis, hanya Allah SWT yang dapat membalasnya. Dalam penulisan skripsi ini mungkin banyak terdapat kekurangan dan keterbatasan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya kepada Allah SWT dimohonkan Taufiq dan Hidayah-Nya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan bagi semua pembaca. *Aamin Ya Rabbal 'Alamiin.*

Banda Aceh, 23 Juni 2020
Penulis,

Bahirah Safriadi

TRANSLITERASI
Keputusan Bersama Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987- Nomor: 054b/1987

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		١٦	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		١٧	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		١٨	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	gh	
5	ج	j		٢٠	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	kh		٢٢	ك	k	
8	د	d		٢٣	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	٢٤	م	m	
10	ر	r		٢٥	ن	n	
11	ز	z		٢٦	و	w	
12	س	s		٢٧	ه	h	
13	ش	sy		٢٨	ع	‘	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	ai
◌ُ و	<i>Fathah dan wau</i>	au

Contoh:

كيف = *kaifa*,

هول = *hauila*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ ا	<i>Fathah dan alif</i> atau ya	ā
◌ِ ي	<i>Kasrah dan ya</i>	ī
◌ُ و	<i>Dammah dan wau</i>	ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

الأَطْفَالُ رَوْضَةٌ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمُنَوَّرَةُ الْمَدِينَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/*

al-Madīnatul Munawwarah

طَلْحَةُ : *Talhah*

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa arab.

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Pembimbing
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian
- Lampiran 3 : Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth
- Lampiran 4 : Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth
- Lampiran 5 : Akta jual Beli Nomor 012 Tahun 2007
- Lampiran 6 : Sertifikat Tanah Nomor 00157 Tahun 2017



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB SATU : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kajian Pustaka	9
E. Penjelasan Istilah.....	15
F. Metode Penelitian.....	16
1. Pendekatan Penelitian.....	16
2. Jenis Penelitian.....	16
3. Sumber Data.....	16
4. Analisis Data.....	17
G. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB DUA : PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI PPAT DALAM HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM	
A. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT	19
B. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di PPAT	28
C. Akta-Akta Otentik dalam Jual Beli Tanah	47
D. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah di PPAT.....	52
BAB TIGA: PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH HAKIM PENGADILAN NEGERI JANTHO	
A. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantjo dalam Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN-Jth	57
B. Tinjauan hukum Islam Terhadap Pertimbangan Hakim dalam PerkaraNo:04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 19/ Pdt. G/2018/PN-Jth.....	69

C. Analisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN-Jth.....	78
---	----

BAB EMPAT : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	87
B. Saran.....	88

DAFTAR PUSTAKA.....	89
----------------------------	-----------

LAMPIRAN



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Tanah merupakan hal yang paling esensial dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan ekonomi akibat laju pembangunan, peningkatan kebutuhan pada tanah semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang cukup. Ketidakseimbangan tersebut menimbulkan persoalan dalam kehidupan sekarang dan yang akan datang, sehingga dituntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan dalam hal ini bukanlah menyangkut segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar.² Effendi Perangin menyebutkan bahwa

¹Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayu Media, 2007), hlm. 1.

²Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 9-10.

hak atas tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkrit.³ Penguasaan tanah oleh masyarakat dapat dilakukan dengan membuka hutan belantara atau dengan cara peralihan hak melalui jual beli, waris, hibah, wakaf dan cara perolehan lainnya.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menjelaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia yang pemanfaatannya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat.⁴

Jual beli adalah persetujuan. Persetujuan antara para pihak yang terlibat didalamnya. Pihak yang satu setuju untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga. Persetujuan bagi si penjual adalah ia menyetujui harga yang akan dibayar oleh si pembeli, sedangkan persetujuan bagi si pembeli adalah ia menyetujui barang yang akan diserahkan oleh si penjual kepadanya.⁵

Mengingat masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam, jual beli dalam hukum Islam termasuk ke dalam bab muamalah yang transaksi secara umum disebut dengan *tijarah*, berdasarkan prinsip suka sama suka, terbuka dan bebas dari unsur penipuan untuk

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali, 1989), hlm. 195 dalam Urip Santoso: *Hukum Agraria Kajian Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 10.

⁴ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

⁵ Gunawan Wijaya, *JualBeli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 10.

mendapatkan mamfaat dari sesuatu.⁶ Prinsip tersebut dapat ditemukan dalam Al Qur'an, surat An Nisa' ayat 29 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian. (An Nisa (3) : 29)

Perbuatan hukum jual beli tanah, para pihak membuat Akta Jual beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas di wilayah lokasi tanah sebagai wilayah kewenangan kerjanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Pejabat umum tersebut adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti akta jual beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjelaskan

⁶Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta, Prenada Medya, 2003), hlm. 89.

bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.⁷

Sedangkan menurut pendapat lain, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁸ Akta merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, selama syarat-syarat dalam perjanjian terpenuhi berdasarkan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tgl 5 Maret 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdiri dari PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus merupakan Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat

⁷ Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 22.

⁹ Habib Adjie, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, (Semarang : Nuta Nusindo, 2017, hlm. 5.

akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah.¹⁰

Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Pasal 15 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT disebutkan bahwa PPAT Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk.¹¹ Pejabat yang ditunjuk dalam hal ini adalah kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya

¹⁰ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹²

Suatu akta untuk dapat disebut sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria-kriteria, berikut ini, yaitu “dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh dan di hadapan pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut.”¹³

Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT menjelaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini salah satunya adalah Jual beli.¹⁴

Peraturan perundang-undangan telah mengatur sedemikian rupa, namun di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho masih ditemukan adanya PPAT yang membuat akta jual beli tanah dengan tanpa hadirnya para pihak di hadapan PPAT, sehingga adanya pengingkaran terhadap akta jual beli yang telah diterbitkan oleh PPAT tersebut. Jual beli dilakukan oleh penjual bernama Ibrahim bin Kaoy dengan Rita Diana binti Rasyid. Rita Diana menandatangani akta jual beli dengan Ibrahim

¹²Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹³Anwar Borahimah, Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh PejabatPembuatAktaTanah,(*Online file:///C:/Users/NOTEBOOK/Downloads/Document s/729-3439-1-PB.pdf*. [diakses 16/04/2018].

¹⁴Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

Kaoy tersebut pada akta jual beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Camat Blang Bintang. Jual beli tersebut menurut Rita Diana pernah dilakukan oleh orang tuanya bernama Rasyid dengan Ibrahim bin Kaoy, karena Rasyid telah meninggal dunia maka jual beli ditandatangani oleh Rita Diana anaknya.

Jual beli dilakukan di kantor Camat/PPAT Kecamatan Balng Bintang, Ibrahim bin Kaoy menyatakan tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun dan tidak pernah menandatangani akta jual beli dengan Rita Diana, Akibat pengingkaran terhadap akta jual beli yang telah diterbitkan oleh PPAT pihak yang dirugikan mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli tanah ke pengadilan. Hakim di Pengadilan Negeri Jantho telah memberikan putusan untuk sengketa tersebut yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth.

Majelis Hakim yang mengadili perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dalam pertimbangan hukum menyatakan bahwa Jual beli tanah yang dilakukan antara Rita Diana dengan Ibrahim bin Kaoy dinyatakan cacat formil karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat PPAT kecamatan Blang Bintang membuat surat jual beli tidak sah karena penanda tangan surat akta jual beli antara penjual dengan pembeli tidak dilakukan secara berhadapan dengan pejabat PPAT tersebut.

Majelis hakim dengan kewenangannya telah membatalkan akta jual beli Nomor 12 tahun 2007 dan menyatakan sertifikat Nomor 00157 tahun 2017 atas nama Rita Diana dinyatakan tidak bernilai secara hukum. Kewenangan hakim tersebut di dasarkan pada ketentuan undang-

undang dan penemuan hukum dengan menafsirkan undang-undang, yang sifatnya masih abstrak.¹⁵

Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth yang diajukan oleh M. Ali Usman sebagai Penggugat melawan Zulkifli Saleh dan PPAT Zainal Arifin, Keuchik Gampong Lampeuneun Kecamatan Darul Kamal, Kabupaten Aceh Besar sebagai Para Tergugat. Penggugat M. Ali Usman mendalilkan bahwa Zulkifli Saleh sebagai agen tanah untuk membeli tanah objek sengketa dari Teuku Nawawi. Zulkifli Saleh mendalilkan bahwa telah membeli tanah objek sengketa dari Teuku Nawawi secara tanggung renteng dirinya dengan M. Ali Usman. Teuku Nawawi tidak pernah membuat akta jual beli, sehingga Zulkifli Saleh melakukan penandatanganan akta jual beli untuk sebahagian tanah miliknya dengan Teuku Nawawi pada PPAT Zainal Arifin.

Penerbitan akata jual beli oleh PPAT Zainal Arifin tersebut, M. Ali Usman mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Jantho dengan mendalilkan bahwa PPAT Zainal Arifin dan Zulkifli Saleh untuk dinyatakan telah melakukan perbutan melawan hukum. Hakim yang mengadili perkara Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth tersebut memberikan pertimbangan bahwa gugatn penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak, yaitu Teuku Nawawi sebagai penjual tanah tidak dijadikan pihak dalam perkara tersebut. Syarat formal suatu akta otentik yaitu dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan di tempat di mana akta itu dibuat. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa.¹⁶

¹⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 146.

¹⁶ Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48.

Dalam praktik transaksi jual beli tak dapat dipungkiri dan wajar terjadi persengketaan dan menimbulkan ketimpangan hak sehingga para pihak membutuhkan jalan tengah yang adil bagi kedua belah pihak. Dan dalam hal ini Islam turut mengatur mengenai bagaimana proses peradilan, termasuk juga syarat dan ketentuan menjadi seorang hakim, serta dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan suatu putusan. Dalam Islam, bagi seorang hakim yang hendak mengadili suatu perkara dituntut untuk melakukan beberapa upaya dan pertimbangan hukum dengan sangat hati-hati agar menghasilkan putusan yang seadil-adilnya, baik itu adil dalam penilaian Allah SWT, maupun adil dalam pandangan masyarakat terutama pihak yang bersengketa.

Berdasarkan latar belakang itulah penulis tertarik untuk membuat penelitian secara sungguh-sungguh terhadap kajian yuridis normatif mengenai landasan hukum serta pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap sengketa Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT dengan Judul “*Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth)*”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 10/Pdt.G/2018/PN-Jth?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pertimbangan hukum oleh hakim dalam Perkara No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 10/Pdt.G/2018/PN-Jth?
3. Bagaimana Analisis terhadap pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 10/Pdt.G/2018/PN-Jth?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth Perkara No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth.
2. Untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap pertimbangan hukum oleh hakim dalam Perkara No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth.
3. Untuk menjelaskan analisis terhadap pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 19/Pdt.G/2018/PN-Jth.

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka digunakan sebagai pisau analisis untuk memahami lebih jauh mengenai prosedur pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT, maka penulis melakukan beberapa telaah kepustakaan dan pencarian google ditemukan beberapa penelitian terkait, namun memiliki perbedaan dengan penelitian ini, diantaranya:

Prihatini Hudahanin, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar Tahun 2015, skripsi yang berjudul *Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli di Kecamatan Tamalatea (Studi Kasus: Akta Jual Beli Nomor 03/2006)*, yang memiliki perbedaan dengan penelitian penulis adalah objek kajiannya, penelitian ini objek kajiannya adalah analisis terhadap Penerbitan Akta Jual Beli serta pertanggungjawaban PPAT di Tamaletea.

Ketentuan penerbitan akta jual beli untuk memberikan kejelasan bahwa suatu transaksi jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, pihak penjual dan pembeli mempunyai keharusan untuk menghadap ke kantor

PPAT ketika hendak membuat Akta Jual Beli (AJB). Pihak penjual dan pembeli pihak wajib melengkapi persyaratan administrasi umum yaitu Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga bagi yang telah berkeluarga. Sehubungan dengan ini keterangan mengenai identitas penghadap dan kesepakatan harga objek jual beli bukan menjadi kewajiban dari seorang PPAT untuk membuktikan kebenaran hal tersebut, selama keterangan yang diberikan penghadap ditulis dalam akta sesuai keinginan para pihak maka hal tersebut dianggap benar.¹⁷

Berdasarkan hukum perjanjian, terdapat akibat hukum yang timbul jika tidak terpenuhi syarat subjektif, yaitu perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) Sedangkan jika tidak terpenuhi syarat objektif adalah perjanjian batal demi hukum (*nietig*).¹⁸ Syarat subjektif menyangkut syarat kesepakatan orang yang membuat perjanjian dan tidak ada paksaan kehendak dari orang lain dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian suatu perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.¹⁹

Herliyanti, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Tahun 2008, skripsi yang berjudul *Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, yang menjadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah fokus kajiannya, dimana dalam penelitian ini hanya difokuskan terhadap pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli serta akibat hukum dari akta jual beli yang tidak dibuat di hadapan PPAT.

¹⁷ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm. 7.

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2003), hlm. 161.

¹⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 2.

PPAT melakukan pembuatan akta otentik yaitu akta jual beli, berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, yang dinyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.” Menurut Supomo, “akta autentik adalah surat yang dibuat oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membikin surat itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.”²⁰

Akta autentik sebagai alat bukti ini mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian formal dengan menerangkan yang tertuang dalam akta, kekuatan pembuktian materiil dengan menyatakan benar kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi dan kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga pada tanggal tersebut dalam akta telah menghadap pejabat berwenang dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta.²¹

Nurul Riska Amalia, fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar Tahun 2017, skripsi yang berjudul *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*, yang menjadikan penelitian ini berbeda dari penelitian yang penulis lakukan adalah terdapat dalam bentuk permasalahan yang dikaji, penulis Nurul Riska Amalia menelaah tentang keabsahan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, perlindungan hukum para pihak dan faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli dengan akta bawah tangan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

²⁰ Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hlm. 38.

²¹ Komar Andasmita, *Notaris dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 2010), hlm. 35.

Akta di bawah tangan yang didaftarkan adalah membukukan. Akta di bawah tangan yang dibukukan oleh notaris merupakan akta yang telah ditandatangani pada hari dan tanggal yang disebut dalam akta oleh para pihak, dan tanda tangan tersebut bukan di depan notaris/pejabat yang berwenang. Makna akta di bawah tangan yang dibukukan yang dijamin oleh notaris adalah bahwa akta tersebut memang benar telah ada hari dan tanggal dilakukan pendaftaran/pembukuan oleh notaris.²²

Akmelen Zulda Putra, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotarian Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010, tesis yang berjudul *Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, dimana dalam tesis ini, akmelen menekankan kajiannya pada bentuk-bentuk pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT serta akibat hukum dari akta tersebut.

Undang-undang melarang pejabat Notaris/PPAT untuk terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta yang dibuatnya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya mengesahkan akta tersebut.²³ Notaris/PPAT bertanggungjawab secara perdata dan secara pidana dikenakan sanksi jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta

²² Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 46.

²³ Djoko Sukisno, "Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris", *Mimbar Hukum*, Volume. 20, Nomor 1, (2008), hlm. 52.

dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.²⁴

Dwi Sersio Nugraheni Pangastuti Wahyu, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Tahun 2017, tesis yang berjudul: *Tanggung Jawab Hukum PejabatPembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta PPAT yang dibatalkan Pengadilan Negeri (Studi Kasus No.03/Pdt.G/2015/PN-Bantul)*, yang menjadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah dalam tesis ini lebih ditekankan kepada bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta tanah yang dibuatnya setelah akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan serta menganalisis penyebab dan cara mengantisipasi tindakan PPAT untuk menghindari kesalahan dalam pembuatan akta.

Vera Yusrianda, Fakultas Syari'ah dn Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2014, skripsi yang berjudul: *Kedudukan Notaris sebagai Pencatat Peralihan Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*, yang menjadi perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah terletak pada objek kajian. Dalam skripsi ini penulisan membahas tentang praktek yang terjadi terhadap proses peralihan hak milik tanah di hadapan notaris dan peran notaris sebagai pencatat dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif.

Ajaran Islam memerintahkan setiap orang yang melakukan perikatan hukum untuk dicatat oleh para pihak tersebut, dan apabila perikatan dengan tidak tunai dapat diletakkan benda jaminan terhadap hutang-hutangnya. Adanya catatan, saksi-saksi dan jaminan menjadi alat bukti bahwa telah terjadinya perikatan tersebut.²⁵ Pencatatan tersebut

²⁴Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.16.

²⁵ Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 37-38

dilakukan oleh orang yang memiliki kecakapan untuk perikatan tersebut, yakni penulis/pencatat yang benar, tidak menyalahi ketentuan Allah dan hukum yang dibuat oleh negara. Tidak merugikan salah satu pihak yang bermuamalah, memiliki kemampuan, memiliki pengetahuan dan kejujuran.²⁶

E. Penjelasan Istilah

Beberapa variabel istilah yang dicantumkan dalam penelitian ini dapat didefinisikan sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli adalah dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.
- b. Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu

²⁶ Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah Vol 2*, (Tangerang: Lentera Hati 2002), hlm. 604.

khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, Penelitian yang sifatnya yuridis termasuk ke dalam metode penelitian normatif yaitu penelitian hukum doktrinal dengan mempergunakan data sekunder,²⁷ bersumber pada norma-norma hukum positif.²⁸ Penelitian hukum tersebut juga berkaitan dengan kegiatan menganalisis putusan hakim dengan berpedoman pada asas-asas hukum, untuk menemukan suatu kebenaran dari hukum positif yang berlaku.²⁹

2. Jenis Penelitian

Penelitian studi kasus dilakukan dengan merangkum dan menjelaskan keseluruhan isi dari penelitian ini menggambarkan objek yang diteliti dalam suatu penelitian Studi Kasus untuk memperoleh gambaran yang utuh dari penelitian secara keseluruhan, utuh yang terintegrasi.³⁰ Penelitian ini menggunakan penelitian normatif secara menyeluruh untuk ditemukan suatu hasil penelitian melalui analisis terhadap pertimbangan hukum dalam putusan hakim.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini didapat dari:

- a) Bahan hukum *primer*, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yakni: Pembukaan dan batang tubuh UUD Tahun 1945, Peraturan

²⁷ Sujono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Renika Cipta, 2003), hlm. 56.

²⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 86.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm. 77.

³⁰ Hadi Sabari Yunus, *Metode Penelitian Wilayah Kontemporer*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 264.

Perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT, Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan PPAT, Peraturan Menteri yang berkaitan dengan PPAT serta Putusan-putusan hakim perdata yang relevan dengan permasalahan yang telah dirumuskan.³¹

- b) Bahan hukum *sekunder*, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian hukum sebelumnya, buku dan karya tulis dari kalangan ahli hukum serta hasil wawancara dengan para pakar hukum.
- c) Bahan hukum *tersier* atau bahan hukum penunjang, yaitu mencakup bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

G. Analisis Data

Pengolahan data dilakukan dengan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis yaitu membuat klasifikasi untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. Kegiatan-kegiatan yang dilakukan dalam analisis data, data yang berupa bahan hukum primer, sekunder dianalisis secara kualitatif.³²

H. Sistematika Pembahasan

Dalam memperoleh pemahaman dalam skripsi ini, maka penulis membagi penulisan dalam 4 (empat) bab, yang kemudian disusun berdasarkan hal-hal yang bersifat umum sampai kepada hal-hal yang bersifat khusus.

³¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 6.

³² Lexi J Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007), hlm. 10.

Bab satu, pendahuluan yang terbagi dalam beberapa sub judul, yaitu: latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab Dua berisikan Landasan Teoritis yaitu Pengertian PPAT, Dasar Hukum PPAT, Pengertian Jual Beli, Pembuatan akta jual beli tanah, Akta-Akta Otentik dalam Jual Beli Tanah serta Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT dalam tinjauan hukum perdata dan hukum Islam.

Bab Tiga sebagai bab Pembahasan untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang telah dirumuskan yaitu mengenai dasar hukum dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, mekanisme pembatalan suatu akta jual beli tanah di PPAT, pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Jantoro dalam Putusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 10/Pdt.G/2018/PN-Jth, Tinjauan hukum Islam terhadap pertimbangan hukum oleh hakim dalam Perkara No: 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan No: 10/Pdt.G/2018/PN-Jth. Dan analisis terhadap putusan hakim tersebut dalam studi perbandingan.

Bab Empat sebagai Penutup yang berisikan Kesimpulan dan Saran terhadap hasil penelitian yang telah dirumuskan dalam satu kesatuan skripsi.

BAB DUA

PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DALAM HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM

A. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian PPAT

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.³³

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.³⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terbagi dalam PPAT, PPAT Sementara, PPAT Khusus.³⁵ PPAT adalah pejabat umum dan biasanya juga berprofesi sebagai notaris atau yang telah lulus dari pendidikan spesialisasi kenotariatan dan pertanahan (sekarang Magister Kenotariatan) dan telah lulus ujian PPAT serta diangkat berdasarkan

³³Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada 1994), hlm. 22.

³⁴ Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³⁵Sihombing, B.F, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 17-18.

Surat Keputusan dari Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu.³⁶

Notaris, dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam hukum keperdataan karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.³⁷

Dalam kamus hukum, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan salinan serta kutipannya, semuanya itu sebegitu jauh pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.³⁸

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, biasanya “pejabat” tersebut adalah camat yang ditunjuk sebagai PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional.³⁹

PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk kerana jabatannya untuk melakukan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rencana pelaksanaan

³⁶ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa Mizan Pustaka, 2010). hlm. 16.

³⁷ Salim, H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 14.

³⁸ Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Tim Pustaka Mahardika, t.t, hlm. 319.

³⁹ Sihombing, B.F, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah di Indonesia...* hlm. 18.

program atau tugas pemerintah tertentu, biasanya merupakan pensiunan pegawai BPN dan berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah-tanah tertentu, seperti tanah perkawinan.⁴⁰

Adapun mereka yang ditugaskan sebagai PPAT khusus dalam PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

- a. Pembantu Menteri Agraria bidang *Landreform* dan *Landuse*.
- b. Pembantu khusus menteri agraria urusan hukum
- c. Kepala direktorat Pendaftaran tanah departemen agraria
- d. Kepala direktorat hukum departemen agraria
- e. Kepala direktorat pengurusan hak-hak departemen agraria⁴¹

Sedangkan bidang-bidang yang merupakan tugas-tugas dari PPAT khusus adalah sebagai berikut:

- a. Mengenai jual tanah milik serta hak guna bangunan dari rumah-rumah kepunyaan perusahaan/bank-bank negara berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.
- b. Jual beli tanah-tanah hak guna bangunan serta hak pakai dan rumah kepunyaan badan hukum yang direksinya telah meninggalkan Indonesia.
- c. Pemindahan hak guna usaha atas tanah perkebunan
- d. Pemindahan hak atas tanah lainnya yang secara khusus akan ditentukan oleh Menteri Agraria.⁴²

Dalam Pasal 5 ayat (3) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani masyarakat tertentu dalam

⁴⁰ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas...* hlm. 16-17.

⁴¹ Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 218.

⁴² *Ibid*, hlm. 219.

pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:⁴³

- a. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup PPAT sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reciprocitas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.⁴⁴

Wilayah kerja PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (8) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan: daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya⁴⁵

2. Dasar Hukum dan Kewenangan PPAT

⁴³ Ermasyanti, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah". *Keadilan Progresif*, vol. 3 No. 1, Maret 2012, hlm. 80.

⁴⁴ Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998.

⁴⁵ Pasal 12 ayat (1) dan (2) PP No, 37 Tahun 1998.

a. Dasar Hukum PPAT

Pada hakikatnya, hukum adalah suatu perangkat instrumen yang ditangani oleh sebuah institusi kekuasaan yang akan difungsikan guna mengontrol perilaku warga dalam kehidupan sehari-hari.⁴⁶ Sedangkan dasar secara umum merupakan suatu pokok atau suatu pangkal yang dijadikan sebagai pedoman.⁴⁷ Dasar hukum merupakan suatu norma hukum yang terkodifikasi yang dapat dijadikan acuan bagi subjek hukum dalam melakukan setiap tindakan hukum. Subyek hukum yang dimaksudkan disini adalah orang perorangan maupun badan hukum.

Dasar hukum dalam penelitian ini adalah semua regulasi yang berkaitan dengan tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), prosedur pembuatan dan pembatalan akta tanah, yang secara umum sudah disebutkan dalam Pasal 33 UUD 1945 mengenai status kepemilikan tanah di wilayah NKRI. Regulasi lain yang menjadi acuan penulisan ini meliputi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Secara umum, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 telah menjelaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa adalah berada daalm penguasaan negara, dalam artian Negara yang mengatur yang diperuntukkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendafdatan tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.⁴⁸

⁴⁶ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum dan Masyarakat*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 87.

⁴⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka 2002), hlm. 238.

⁴⁸ B. F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT...* hlm. 42.

Mengenai PPAT juga diatur dalam PP No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (2) yang menyebutkan bahwa: “Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dan juga terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Selanjutnya peraturan tentang PPAT diatur dalam PP No. 26 Tahun 2016 Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana dalam Pasal 1 disebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”

PPAT juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU No. 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b. Kewenangan PPAT

H.D. Stoud, menyajikan pengertian tentang kewenangan, yaitu keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.⁴⁹ Kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh suatu atau beberapa pihak yang diakui oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris sebagai PPAT diatur dalam Pasal 15 UU No.40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁵⁰ :

- 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan

⁴⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm 110, dalam Salim HS hlm. 26.

⁵⁰ Ermasyanti, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah...*, hlm. 80-81.

perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *groose*, salinan dan kutipan akta.

- 2) Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh undang-undang .
- 3) Notaris berwenang pula :
 - a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c) Membuat *copy* dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - f) Membuat akta risalah lelang.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT adalah sebagai berikut⁵¹:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi

⁵¹ Ermasyanti, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah...* hlm. 81.

pendaftaran perubahan data pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e) Pembagian harta bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah.⁵²

Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT disebutkan bahwa⁵³:

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah

⁵² *Ibid*, hlm. 81.

⁵³ *Ibid*, hlm. 82.

satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di sate wilayah kerja PPAT.⁵⁴

c. PPAT dalam Tinjauan Hukum Islam

Dalam Islam memang tidak diatur secara khusus mengenai jabatan PPAT, namun Islam mengatur mengenai pembinaan tertib administrasi, salah satunya adalah kegiatan catat mencatat guna memberi kepastian hukum. Hal ini disebutkan dalam surah Al-Baqarah (2) ayat 282 yang artinya:

“ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu mengadakan mu’amalah secara tidak tunai untuk waktu yang tidak ditentukan, maka hendaklah kamu catat (untuk pengukuhan dan mengijilangkan pertiakaan) dan hendaklah ditulis diantara kamu oleh seorang penulis dengan adil dan janganlah enggan untuk menuliskannya sebagaimana telah Allah ajarkan kepadanya” (Q.S. Al-Baqarah (2) :282)

Ayat di atas menjelaskan bahwa setiap kegiatan mu’amalah menyangkut pembayaran yang tidak tunai, maka pencatatan sangat dibutuhkan dengan maksud agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, ayat ini mengajarkan suatu kemaslahatan yang bersifat *tahsiniyyat*.

Seiring perkembangan zaman, bertambahnya kebutuhan manusia menyebabkan persoalan yang dihadapi juga semakin kompleks, salah satunya sangat sering terjadi pemindahan penduduk. Hal ini menyebabkan alat bukti yang sifatnya tertulis adalah pilihan yang paling tepat, kerana tidak mudah untuk

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 82.

menemukan saksi pada saat diperlukan. Dalam hal ini untuk kepastian hukum kedua belah pihak, kebijakan mu'amalah mengenai menulis suatu perjanjian haruslah dilakukan oleh orang atau lembaga resmi yang ditunjuk oleh pemerintah.

B. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di PPAT

1. Pengertian Akta

Akta merupakan penggolongan dari alat bukti tertulis atau sering disebut dengan alat bukti surat. Pengertian surat menurut para ahli hukum adalah sebagai berikut⁵⁵:

- a. Pilto, surat adalah pembawa tanda-tanda bacaan yang berarti untuk menterjemahkan suatu pikiran.
- b. MH. Tirtaadmidjaja, bukti tertulis adalah alat bukti yang berupa surat, yaitu setiap rentetan atau susunan huruf bacaan dengan apa diwujudkan suatu pikiran tertentu.
- c. Asser Anema, surat adalah sesuatu yang mengandung tanda-tanda baca yang dapat dimengerti, dimaksudkan untuk mengeluarkan isi pikiran.
- d. Sudikno Mertokusumo, alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.

Dengan demikian, maka segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda bacaan, atau tidak mengandung buah pikiran tidak termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat. Gambar tanpa memuat tanda bacaan atau tidak mengandung buah fikiran atau surat yang berisikan isi hati tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis yang berguna di

⁵⁵ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 43-44.

muka sidang pengadilan, namun dapat digunakan sebagai benda yang meyakinkan, bukan karena kebenaran isinya melainkan karena eksistensi keberadaan suatu tersebut.⁵⁶

Alat bukti surat digolongkan menjadi dua bagian, yaitu bukan akta (surat biasa), dan akta. Akta terbagi dua, yaitu akta otentik dan akta bawah tangan. Surat biasa adalah sebuah surat yang dibuat tanpa maksud dijadikan alat bukti. Dalam hukum pembuktian, surat biasa mempunyai nilai pembuktian sebagai alat bukti bebas, kecuali yang telah dibatasi dalam undang-undang. Surat biasa sering digunakan untuk menyusun persangkaan.⁵⁷

Berdasarkan Pasal 1368 KUHPerdata Akta berbeda dengan surat biasa. Akta memang dibuat dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti dikemudian hari apabila diperlukan. Akta adalah sebuah yang harus diberi tanda tangan yang di dalamnya memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan. Menurut Sudikno Mertokusumo, keharusan adanya tanda tangan bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Oleh karena itu apabila seseorang telah menandatangani suatu perjanjian tidak bisa lagi mengatakan dirinya telah tertipu oleh pihak lain dengan mengatakan tidak membaca lebih dahulu. Cap jempol atau sidik jari dapat disamakan dengan tanda tangan apabila dilakukan di depan notaris, bupati, walikota atau hakim. Akta harus dibukukan dalam buku khusus yang disediakan yang diistilahkan dengan *waarmeking* (Pasal 1874 BW, Stbl 1867 No 29 Pasal1 dan pasal 286 RBg).⁵⁸

Akta terbagi dua macam, yaitu :

a. Akta Otentik

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 44.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 46.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 46.

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu. Akta otentik merupakan bukti yang lengkap antara para pihak mengenai apa yang tercantum di dalamnya. Pejabat yang dimaksud adalah notaris, hakim, panitera, juru sita, pegawai pencatat sipil dan sebagainya.⁵⁹

Berdasarkan Pasal 165 HIR/1868 BW 285 RBg akta digolongkan menjadi dua, yaitu :

- 1) *Acte ambtelijk*, yaitu akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum. Pembuatan akta otentik tersebut sepenuhnya merupakan kehendak dari pejabat umum tersebut. Jadi isinya adalah keterangan dari pejabat umum tentang hal-hal yang ia lihat dan ia lakukan. Misalnya: berita acara mengenai penyitaan yang dibuat oleh juru sita.
- 2) *Acne Partij*, yaitu akta otentik yang dibuat para pihak di hadapan pejabat umum. Pembuatan akta otentik tersebut, sepenuhnya berdasarkan kehendak kehendak dari para pihak dengan bantuan pejabat umum. Isi akta otentik tersebut merupakan keterangan-keterangan yang merupakan kehendak para pihak itu sendiri. Misalnya akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris.⁶⁰

Kelebihan alat bukti otentik sangat berpengaruh dalam proses mencari keadilan, yaitu jika disangkal oleh lawan, maka pihak yang menyangkal yang harus membuktikan dan selama ada bukti yang bertentangan (sebaliknya), segala apa yang dimuat dalam akta tersebut harus dianggap benar. Jadi, meskipun akta otentik merupakan alat bukti yang dianggap sempurna, masih dapat dibatalkan dengan bukti lawan

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 53.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 53.

yang kuat. Misalnya dapat dibuktikan kepalsuan tanda tangan dalam suatu akta otentik.⁶¹

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor sebagai berikut⁶²:

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.

Alat bukti surat mempunyai batas minimal yang berlainan, jika alat bukti surat yang diajukan berupa akta otentik, selamat akta tersebut tidak dibantah dengan bukti lawan (*tengen bewijs*), pada diri akta otentik sudah tercapai batas minimal serta sekaligus mempunyai nilai kekuatan yang sempurna (*voilledig*) dan mengikat (*bindende*). Begitu pula dengan akta bawah tangan jika isi dan tanda tangan diakui oleh pihak lawan, maka sama kedudukannya dengan akta otentik. Tetapi kalau isi dan tanda tangan diingkari oleh pihak lawan, alat bukti akta bawah tangan jatuh nilainya menjadi alat bukti pemulaan. Supaya ia mencapai batas minimal pembuktian, harus didukung sekurang-kurangnya satu alat bukti lain.⁶³

Alat bukti surat otentik mempunyai kekuatan hukum formal, yakni kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut bahwa telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum. Jadi secara formal orang-orang tersebut atau seseorang telah datang di muka pejabat umum untuk menerangkan apa yang tertulis dalam akta. Surat otentik juga memiliki kekuatan material, yaitu kekuatan pembuktian bahwa apa yang tertulis

⁶¹ *Ibid*, hlm. 53-54.

⁶² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hlm. 44.

⁶³ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata...* hlm. 54.

dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi. Jadi secara material artinya isi dalam akta tersebut adalah benar. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, mengikat, dan sempurna, artinya tidak memerlukan alat bukti lain sebagai pelengkap.⁶⁴

b. Akta Bawah Tangan

Akta bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Apabila akta bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak-pihak yang mendatangi, maka disebut dengan “akta di bawah tangan yang diakui”, maka pada saat itu akta tersebut mempunyai kekuatan secara formal dan material. Apabila tanda tangan di dalam akta dibantah kebenarannya, maka lawan pembantah tersebut harus membuktikan kebenarannya.⁶⁵

Akta merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, selama syarat-syarat dalam perjanjian terpenuhi menurut ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶⁶ Akta pejabat adalah akta perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak, atau pembebanan hak dengan jaminan untuk suatu hutang, atau untuk pemberian hak baru seperti hak guna bangunan atas tanah yang dibuat atas kertas yang ukurana maupun kualitasnya ditetapkan oleh pemerintah. Sedangkan subjek hukum dalam pembuatan akta adalah para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta tersebut.⁶⁷

Akta pertanahan merupakan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yang berkaitan dengan permukaan bumi atau lapisan yang ada di atasnya. Pengaturan tentang jabatan yang berwenang untuk

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 55.

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 56-59.

⁶⁶ Habib Adjie, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, (Semarang : Nuta Nusindo, 2017), hlm. 5.

⁶⁷ B.F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT...* hlm. 33-34.

membuat akta pertanahan telah ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan agraria.⁶⁸

Pengaturan mengenai pejabat yang berwenang untuk membuat akta pertanahan telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang agraria. Peraturan perundang-undangan tersebut, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam undang-undang ini tidak disebutkan secara khusus tentang pejabat yang berwenang untuk membuat akta pertanahan, namun undang-undang ini hanya mengatur secara umum, namun secara spesifik diatur dalam peraturan pemerintah, yang telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37

⁶⁸ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris...* hlm. 42.

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶⁹

2. Akta dalam Hukum Islam

Berbicara mengenai akta dalam perspektif hukum Islam, khususnya akta PPAT itu berarti adanya perpaduan antara dua jenis hukum, yaitu hukum perdata dan hukum Islam. Hal ini tidak terlepas dari makin kuatnya eksistensi hukum syari'ah di Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam.

Menurut Fatturrahman Djamil, prinsip mu'amalah dalam hukum Islam dikategorikan dalam dua hal, yaitu: *Pertama*, hal-hal yang dilarang dalam kegiatan mu'amalah yaitu objek perdagangan atau perniagaan harus *halal* dan *thayyib* menurut kerelaan atau kehendak (*antaradhin*) yaitu asas "tidak ada paksaan" dalam melakukan akad dan pengelolaan yang amanah. *Kedua*, hal-hal yang dilarang untuk dilakukan diantaranya *riba*, yaitu setiap tambahan dari pinjaman yang diberikan kepada kreditur, *takhir*, yaitu benda yang menjadi objek perniagaan tidak ada diketahui keberadaannya, hal ini membahayakan debitur, *tadlis*, yaitu penipuan atas adanya kecatatan dari barang yang diperjualbelikan.⁷⁰

Dalam tinjauan hukum Islam, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akad yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal ini menunjukkan telah terjadinya percampuran antara dua jenis hukum yang berlainan sumbernya yaitu hukum barat dan hukum Islam. Hukum barat berasal dari sistem hukum Eropah Kontinental (*civil law system*) akibat dari asas konkordansi yang dibawa oleh Belanda. Sedangkan hukum Islam bersumber dari al-Quran dan Hadist. Dimensi yang berkembang menekankan pada kemaslahatan bagi setiap muslim dalam menjalankan

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 43.

⁷⁰ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah Teori dan Konsep*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 151-161.

aktivitas, terutama di bidang transaksi mu'amalah dalam bentuk akad yang disahkan dihadapan pejabat yang berwenang. Jadi, selama dalam proses yang dilakukan tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah maka sah-sah saja dalam pandangan Islam guna mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak pembuat akta jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

3. Pengertian jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang mengakibatkan beralihnya hak dari tangan yang satu ke tangan lainnya. Menurut Pasal 1457 BW, jual beli (*koop en verkoop, contract of sales*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.⁷¹

Perjanjian jual beli adalah bentuk perikatan terdapat dua pihak, di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, kemudian terjadilah proses tukar menukar. Perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdara, dalam pasal 1457 sampai dengan pasal 1540.

Terkait dengan perjanjian jual-beli, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.⁷² Asas kebebasan berkontrak yang diberikan oleh undang-undang tetap masih terikat dengan ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

⁷¹ Munir Fuady, *Hukum Bisnis...*, hlm. 193.

⁷² Ratna Artha windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014), Hlm. 4.

Sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka jual beli harus tunduk kepada syarat-syarat seperti yang ditentukan untuk perjanjian pada umumnya. Syarat-syarat tersebut antara lain seperti yang kita dapati dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang diperbolehkan.⁷³

Kata kesepakatan wajib secara mutlak pada setiap jenis jual beli. Selanjutnya dalam Pasal 1338 ayat (1) BW menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari Pasal 1320 dan 1338 BW tersebut bahwa BW menganut asas konsensual dalam suatu perjanjian. Konsensual berasal dari bahasa latin “*consensus*” yang berarti sepakat. Pengertian konsensual adalah bahwa perikatan yang timbul karena perjanjian sudah dilahirkan dengan sah sejak detik tercapainya persesuaian kehendak.⁷⁴

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli merupakan proses peralihak hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan menggunakan prinsip dasar “terang dan tunai”. “*Terang*” artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, baik itu kepala adat, camat sebagai PPAT sementara atau PPAT notaris. Sedangkan “*tunai*” artinya harga jual beli harus dibayarkan secara tunai atau lunas. Apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli.⁷⁵

4. Pengertian Jual Beli Tanah

⁷³ Munir Fuady, *Hukum Bisnis...*, hlm. 193.

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 193-194.

⁷⁵ Irma Devita Pernamasari, *Kiat-Kiat Cerdas...* hlm. 16.

a) Jual Beli Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Istilah Jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal lainnya tidak lagi disebutkan dengan istilah jual lebih, tetapi disebutkan sebagai dialihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkn hak tas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat.⁷⁶

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak tas suatu tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga dan penyerahan bukti kepemilikan yang telah disepakati para pihak. Akta jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani di depan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.⁷⁷

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil:⁷⁸

1) Syarat Materiil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat

⁷⁶ Ermasyanti, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah...* hlm. 77.

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 78.

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 78.

untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, baik itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa terkait hak milik, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

- b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik hanya satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya. Akan tetapi, jika pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah adalah kedua orang tersebut secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c) Tanah hak yang akan diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:⁷⁹

- a) Hak Milik (Pasal 20)
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- d) Hak Pakai (Pasal 41)

2) Syarat Formal

Setelah syarat materil terpenuhi maka syarat formal dalam kegiatan jual beli tanah adalah pembuatan akta jual beli atas suatu tanah dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 78.

b) Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.⁸⁰

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini disebabkan karena⁸¹:

- a) Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah.
- b) Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.

⁸⁰ Soerjono Seokanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211.

⁸¹ *Ibid*, hlm. 211.

5. Jual Beli Tanah dalam Hukum Islam

Perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan ‘*aqad*. ‘*Aqad* secara bahasa (etimologi) berarti *al-‘ahdu* yang berarti perjanjian, ‘*uqdah* yang berarti sambungan, dan *al-rabthu* yang berarti ikatan. Sedangkan menurut Istilah (terminologi) ‘*aqad* berarti perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.⁸²

Jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai’*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah. SWT. Berfirman:

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ (فاطر: ٢٩)

“Mereka mengharapkan tjiarah (perdagangan) yang tidak akan rugi (Fathir (35): 29)

Sedangkan jual beli menurut istilah adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima pembayaran sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah ditetapkan syara’ dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan syara’ maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan segala hal yang berkaitan dengan jual beli.⁸³

Benda dalam jual beli dapat mencakup pengertian barang atau uang, sedangkan sifat benda tersebut harus sesuatu yang bernilai, yaitu benda-benda yang berharga dan dibenarkan penggunaannya menurut syara’. Benda adakalanya benda bergerak (dapat dipindahkan) dan adakalanya tetap (tidak dapat dipindahkan), adakalanya yang dapat dibagi, adakalanya tidak dapat dibagi-bagi dan lain-lainnya.⁸⁴

⁸² Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 44-46.

⁸³ *Ibid*, hlm. 67-69.

⁸⁴ *Ibid*, hlm. 69.

Jual beli dalam arti khusus ialah perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik dan barang tersebut sudah diketahui sifat-sifatnya terlebih dahulu.⁸⁵

Tanah dalam konsepsi Islam tergolong dalam harta, dimana harta bukan saja milik pribadi tapi juga merupakan hak masyarakat. Hak milik atas tanah merupakan hubungan manusia dengan tanah yang dibenarkan oleh hukum (*syara'*) sehingga tanah tersebut khusus menjadi miliknya dan dapat digunakan untuk kepentingan apapun yang dikehendaki dalam batasan-batasan yang diatur dalam Islam maupun undang-undang suatu negara.⁸⁶ Tanah merupakan harta dari klasifikasi harta dalam Islam, yaitu harta yang tidak dapat dipindahkan (*'uqar*).⁸⁷

Jual beli tanah dalam Islam merupakan suatu transaksi yang diperbolehkan. Ada beberapa kaidah yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli tanah, antara lain:⁸⁸

- a) Jelas batasnya;
- b) Jelas kepemilikannya;
- c) Bukan tanah sengketa;
- d) Bukan tanah waqaf;
- e) Bukan tanah yang bersumber dari proses yang haram;
- f) Kelengkapan dokumen dan aturan hukum suatu negara;
- g) Menganut Asas memberikan manfaat.

⁸⁵ Al Jaziri, *Fiqh 'Ala Mazhabil Arba'ah*, hlm 151, dalam Hendi Suhendi, hlm. 70.

⁸⁶ Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, (Makassar: As Publishing, 2010), hlm. 57.

⁸⁷ Zahri Hamid, *Harta dan Milik Dalam hukum Islam*, Cet. I, (Yogyakarta: Bina Usaha, 2005), hlm. 7.

⁸⁸ <https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah>

6. Mekanisme Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT

Akta jual beli adalah salah satu akta otentik dalam transaksi jual beli tanah yang harus dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register.⁸⁹

Maka sesuai dengan tugas pokoknya yaitu membuat akta otentik, PPAT wajib membuat akta dalam bentuk dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan. Mekanisme pembuatan akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT.

Akta PPAT harus dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar yaitu:

- a. Lembar pertama 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan;
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar Pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan. Dan bagi yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.⁹⁰

Seorang PPAT harus bertindak secara teliti dan hati-hati dalam membuat akta-akta yang menjadi kewenangannya. PPAT harus menolak pembuatan akta jika ditemukan salah satu hal berikut:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak

⁸⁹ Pasal 616-620, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hlm. 197-198.

⁹⁰ Pasal 21 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998.

- yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- 1) Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan
 - 2) Surat yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku;
- f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya;
- g. Tidak dipenuhi syarat lain lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁹¹

Apabila telah diperoleh kejelasan mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan, maka PPAT meminta sertifikat dan dan kelengkapan

⁹¹ PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 ayat (1).

berkas lainnya. Selanjutnya PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.⁹² Jika sertifikat tersebut “bersih”, selanjutnya baru masuk dalam tahap pembuatan akta jual beli.

PPAT harus melaksanakan tugas pembuat akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹³ Pembuatan akta jual beli dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai : identitas dan kapasitas penghadap; kehadiran para pihak atau kuasanya; kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hak obyek tersebut sebelum terdaftar; keberadaan dokumen yang ditujukan dalam pembuatan akta; telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.⁹⁴ Blanko akta PPAT adalah blanko akta khusus PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus.⁹⁵

Dalam pembuatan akta, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan

⁹² Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pasal 54 ayat (1) .

⁹³ *Ibid*, Pasal 52 ayat (1).

⁹⁴ *Ibid*, Pasal 53.

⁹⁵ *Ibid*, Pasal 51.

akta yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan setempat dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.⁹⁶

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai:

- a. Para pihak yaitu penjual dan pembeli.
- b. Keterangan bahwa telah dilakukannya jual beli.
- c. Keterangan mengenai objek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
- d. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak penjual.
- e. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.⁹⁷

Setelah akta jual beli selesai dibuat oleh PPAT, selanjutnya PPAT membacakan isi akta kepada para pihak dan para saksi dengan memberi penjelasan mengenai maksud dan isi dari akta jual beli dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Ketika proses pembacaan akta, para pihak dapat mengajukan pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti. Setelah akta selesai dibacakan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan PPAT, penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli, dan harga jual beli tanah dapat dilunasi

⁹⁶ *Ibid*, Pasal 54.

⁹⁷ Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, (Tesis), Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hlm. 81.

dengan disaksikan oleh PPAT sesuai dengan harga yang tertera dalam akta. Apabila harga telah dibayar terlebih dahulu, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada PPAT.⁹⁸

Proses selanjutnya adalah PPAT yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta ditandatangani, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya.⁹⁹

C. Akta-Akta Otentik dalam Jual Beli Tanah

Dalam kegiatan transaksi jual beli tanah, bangunan atau properti lain, terdapat beberapa istilah yang berkaitan dengan akta, yaitu: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB).

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

Perjanjian Pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya membuat terhambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari

⁹⁸ *Ibid*, (sesuai dengan Pasal 22 PP No 37/1998 tentang PPAT), hlm. 81.

⁹⁹ PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 40 ayat (1).

peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi.¹⁰⁰

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) tanah dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya, sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum memiliki sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang telah disepakati. Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual beli, karena PPAT akan menolak untuk membuat AJB karena belum cukup persyaratan. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.¹⁰¹

Menurut R. Subekti, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.¹⁰²

¹⁰⁰ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4 Desember 2017, hlm. 632.

¹⁰¹ *Ibid*, hlm. 632-633.

¹⁰² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 75.

Isi perjanjian pengikatan jual beli biasanya adalah janji-janji dari para pihak mengenai syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utama. Selain itu biasanya dalam PPJB juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.¹⁰³

Sebagai suatu perjanjian yang sifatnya kebutuhan, maka PPJB tidak memiliki bentuk tertentu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian sifatnya bebas selama memenuhi empat unsur yang telah dibatasi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PPJB dapat dibuat secara lisan atau tulisan. Apabila dibuat secara tertulis maka PPJB dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan.¹⁰⁴ Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik, pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik

¹⁰³ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli...* hlm. 632-633.

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 632-633.

(AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰⁵

Sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut¹⁰⁶:

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
- c. Pejabat umum tersebut harus mempunyai kuasa/kewenangan untuk membuat akta.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “*Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan,*

¹⁰⁵ Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 36.

¹⁰⁶ R.Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet 43, (Jakarta : Balai Pustaka, 2017, hlm. 521.

surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”.¹⁰⁷

2. Akta Jual Beli (AJB) Tanah

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.¹⁰⁸

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang

¹⁰⁷Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 12.

¹⁰⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 296.

bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.¹⁰⁹

Jadi, berdasarkan ketentuan KUHPerdata yang telah diuraikan sebelumnya, maka akta jual beli tanah sudah jelas merupakan suatu akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukannya jual beli atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, akta jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 yang disempurnakan oleh PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.¹¹⁰

D. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah di PPAT

Dalam Pasal 1382 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Perikatan-perikatan hapus karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaruan hutang; karena perjumpaan hutang atau kompensasi; karena percampuran hutang; karena pembebasan hutangnya; karena musnah barang yang terhutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat batal yang diatur dalam bab kesatu buku ini; karena lewat waktunya, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri”.

Sebagaimana ketentuan lazim dalam suatu perjanjian, maka peralihan hak atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu

¹⁰⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 23.

¹¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi...* hlm. 52.

1. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Kekurangan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.¹¹¹

Maka dalam hal ini, suatu perjanjian peralihan hak atas tanah yang dinyatakan dapat dibatalkan, akta perjanjian tersebut sejak awal dianggap ada, tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dari perjanjian itu. Adanya sanksi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah itu.¹¹²

Pembatalan perjanjian hanya dimungkinkan jika syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian¹¹³:

1. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan;
2. Menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu.

¹¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian...*, hlm. 20.

¹¹² Gusmi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan MA No. 177/K/PDT/2006)*, (Tesis), Program Studi Magister Kenotariatan, Pogram Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2011, hlm. 94.

¹¹³ *Ibid*,

PPAT adalah pejabat pembuat akta tanah yang kewenangannya diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 jo PP No. 24/1997 jo PP No. 37/1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹¹⁴

PPAT dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah haruslah memenuhi ketentuan-ketentuan sehubungan dengan pembuatan akta peralihan hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila PPAT melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka PPAT yang bersangkutan akan dikenakan sanksi.¹¹⁵

PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan (Pasal 96 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997). Apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak dibuat dengan formulir tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997).¹¹⁶

Sebelum membuat akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan (Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997); meminta dan memeriksa dokumen lain dari para pihak berkaitan dengan identitas diri, kewenangan dan kewajiban perpajakan termasuk PBB serta kelengkapan lain yang diperlukan dalam pembuatan akta.¹¹⁷

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang

¹¹⁴ *Ibid*,

¹¹⁵ *Ibid*, hlm. 95.

¹¹⁶ *Ibid*,

¹¹⁷ *Ibid*, hlm. 96.

saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi (Pasal 38 ayat (1) PP No. 24/1997 serta dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 39 PP No.24/1997 yang telah diuraikan sebelumnya, berikut menjalankan ketentuan dalam Pasal 40 PP No. 24/1997.¹¹⁸

Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT tidak mematuhi ketentuan-ketentuan diatas, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP No. 24/1997 yang menyebutkan¹¹⁹:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut”

Dalam Islam sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa suatu akad, khususnya jual beli harus dilakukan sesuai dengan ketentuan syara'. Maka setiap dilakukannya akad jual beli harus memenuhi rukun-rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh syara', bila tidak demikian maka jual beli tersebut tidak sah.¹²⁰

Para fuqaha telah mengidentifikasi beberapa bentuk perjanjian (akad) yang *fasid* atau dapat dibatalkan. Salah satunya adalah *bai' al-Majhul*, yaitu kurangnya informasi mengenai materi yang diperjualbelikan, baik harga ataupun waktu pembayaran yang

¹¹⁸ *Ibid*,

¹¹⁹ *Ibid*.

¹²⁰ Siti Fatimah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Bawang Merah Berpanjar, (Studi Kasus di Desa Turi Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan) *Jurnal Az Zарqа'*, Vol. 7, No. 1, Juni 2010. hlm. 145.

belum diketahui.¹²¹ Keabsahan suatu akad dalam memperoleh suatu harta sangat penting karena akad merupakan salah satu cara yang dibenarkan dalam Islam dan harus ditegakkan isinya. Maka sudah sepatutnya bagi penjual dan pembeli untuk berlaku jujur, jangan berdusta ataupun bersumpah dusta.¹²² Dua orang yang berakad juga wajib menepati janji yang telah disepakati, apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang menyimpang, maka pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian tersebut.¹²³

Kebolehan membatalkan suatu akad jual beli didasarkan pada ketentuan firman Allah SWT:¹²⁴

...فما استقاموا لكم فستقيموا لهم ان الله يحب المتقين

Dari ketentuan ayat diatas, khususnya dalam kalimat “selama mereka berlaku jujur, hendaklah kamu berlaku jujur pula terhadap mereka” dalam hal ini terdapat pengertian bahwa jika salah satu pihak tidak berlaku jujur, maka pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian tersebut.¹²⁵

¹²¹ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009) hlm 191. Dalam Siti Fatimah, *Jurnal Az Zarga'*, Tinjauan Hukum... hlm. 125.

¹²² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*... hlm 84

¹²³ *Ibid*,

¹²⁴ At-Taubah (9): 7

¹²⁵ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm 234.

BAB TIGA
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH
HAKIM PENGADILAN NEGERI JANTHO

A. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth

1. Latar Belakang Perkara 04/Pdt.G/2019/PN-Jth

Perkara ini berawal dari adanya akta autentik menyangkut perjanjian jual beli yang dilakukan oleh penjual bernama Ibrahim bin Kaoy dengan Rita Diana binti Rasyid. Rita Diana menandatangani akta jual beli dengan Ibrahim Kaoy tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara/Camat Blang Bintang. Jual beli tersebut menurut Rita Diana pernah dilakukan oleh orang tuanya bernama Rasyid dengan Ibrahim bin Kaoy secara di bawah tangan berdasarkan syarat bermaterai Rp 6000, karena Rasyid telah meninggal dunia maka jual beli dilanjutkan dan di ditandatangani oleh Rita Diana sebagai ahli warisnya.

Jual beli dilakukan di kantor Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Ibrahim bin Kaoy dalam keterangannya menyatakan tidak pernah menjual tanahnya kepada siapapun dan tidak pernah menanda tangani akta jual beli dengan Rita Diana, bahwa tanah seluas ±1079 M² yang terletak di Gampong Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar tersebut merupakan harta sah milik Ibrahim (Penggugat) yang diperoleh berdasarkan warisan dari orang tua (ibu kandung) yang bernama Siti Hawa.

Akibat akta jual beli yang telah diterbitkan oleh PPAT tersebut, Ibrahim bin Kaoy sebagai pihak yang dirugikan mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli tanah ke Pengadilan Negeri Jantho. Berdasarkan keterangan Penggugat, pada Tahun 1987 tanah yang menjadi objek sengketa telah digadaikan oleh Penggugat kepada A.

Hamid dengan harga gadai Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah). Selanjutnya A. Hamid menyerahkan izin pengelolaannya kepada almarhum Abdul Rasyid (Ayah Kandung Tergugat Rita Diana). Pada saat penggugat bersama A. Hamid mendatangi Keuchik Gampong Kampung Blang (Turut Tergugat I) untuk meminta tanda tangan pada surat pengembalian tanah gadai, keuchik memberitahukan bahwa tanah tersebut telah ada sertifikat hak milik atas nama Rita Diana. Pembuatan sertifikat tersebut didasarkan pada akta jual beli yang dibuat di hadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar (Turut Tergugat II) yaitu Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Dalam akta tersebut tercantum bahwa Penggugat (Ibrahim bin Kaoy) selaku penjual dan Tergugat (Rita Diana) sebagai pembeli telah melakukan transaksi jual beli seharga Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), dengan saksi-saksi M. Diah Yusuf, Kepala Desa Kampung Blang dan Drs, Tarmizi Azis, Imam Mukim Cot Saluran, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Penggugat yang merasa telah dirugikan dan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jatnho karena menganggap bahwa Akta Jual Beli Nomor 012/2017 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilakukan oleh Tergugat yang telah disahkan dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II selaku PPAT secara hukum tidak memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan objek perjanjian. Dimana penggugat tidak pernah menjual tanah miliknya kepada tergugat, bahkan penggugat mengaku tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat. Peristiwa hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada, dengan demikian akta tersebut tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Hakim di Pengadilan negeri Jantho telah menerima gugatan Penggugat beserta dalil-dalil gugatannya. Hakim telah memberikan putusan dalam sengketa tersebut yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dengan amar putusan mengabulkan gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 yang diterbitkan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar tidak bernilai secara hukum.

Pertimbangan Hukum

Pengambilan keputusan merupakan proses paling penting bagi hakim atas suatu sengketa yang diperiksa dan diadilinya. Hakim harus secara teliti dan sangat berhati-hati dalam mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 164 HIR.¹²⁶

Putusan adalah produk dari pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh hakim. Berdasarkan Pasal 178 HIR/189 RBg, setelah pemeriksaan selesai, maka hakim karena jabatannya harus melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan. Pemeriksaan dianggap telah selesai apabila telah melalui proses jawaban dari tergugat, replik dari penggugat, duplik dari tergugat, pembuktian dan kesimpulan yang dihadirkan oleh para pihak. Pembahasan terkait cacat atau tidak suatu putusan hakim dapat ditinjau dari asas-asas suatu putusan yang harus diterapkan dalam suatu putusan.¹²⁷

¹²⁶ Nur Ifitah Isnantiana, Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan, *Islamadina Jurnal Pemikiran Islam*, Vol. XVIII, No. 2, Juni 2017, hlm. 44.

¹²⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 789.

Asas-asas dalam memberikan suatu putusan hukum dapat dilihat dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu:¹²⁸

1. Memuat Alasan yang Jelas dan Rinci

Hakim menjatuhkan suatu putusan berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan dalam putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Dasar pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu dalam Peraturan Perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum.

2. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap sisi dari gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian gugatan serta mengabaikan gugatan yang selebihnya. Hal tersebut bertentangan dengan asas-asas yang ditentukan oleh undang-undang.

3. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Larangan ini disebut dengan *ultra petitum petitum*. Hakim yang mengabulkan posita melebihi petitum gugatan, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yaitu bertindak melampaui kewenangannya. Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun dilakukan oleh hakim dengan itikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*). Mengadili dengan mengabulkan melebihi dari isi gugatan dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (*illegal*) meskipun dilakukan dengan itikad baik.¹²⁹

4. Diucapkan di muka umum

¹²⁸ Nur Ifitah Isnantiana, *Islamdina Jurnal Pemikiran...* hlm. 145.

¹²⁹ Yahya Harahap, *Hukum Perdata Indonesia...* hlm. 801-802.

Persidangan dan putusan diucapkan disidang terbuka untuk umum merupakan salah satu bagian dari asas *fair trial*. Melalui asas ini, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Proses persidangan terbuka untuk umum dikecualikan untuk perkara tertentu, akan tetapi putusan wajib diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum. Konsekwensi dari putusan yang diucapkan di muka umum berakibat putusan batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi “*putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum*”.

Proses pengambilan putusan tidak terlepas dari kegiatan menalar hakim dengan beragam *motivering* yang menopangnya. Hakim dalam memutus perkara selain berdasarkan proses sebagaimana yang telah disebutkan di atas harus berdasarkan argumentasi atau alasan. Argumen adalah alasan yang dapat dipakai untuk memperkuat atau menolak suatu pendapat. Sedangkan argumentasi adalah pemberian alasan untuk memperkuat atau menolak sesuatu pendapat.¹³⁰

Dalam menjatuhkan putusan hakim membutuhkan argumentasi hukum guna memperkuat atau menolak suatu gugatan. Argumentasi hukum adalah alasan yang diuraikan dengan jelas dan logis untuk memperkuat atau menolak suatu pendapat, pendirian atau gagasan berkaitan dengan asas hukum, norma hukum dan peraturan hukum kongkret serta sistem dan penemuan hukum.

Hakim dalam memberikan dan menyusun pertimbangan harus dengan cermat, sistematis dan dengan bahasa Indonesia yang baik dan benar dalam artian suatu pertimbangan harus lengkap berisi fakta

¹³⁰ Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Media Pustaka Phonix, 2009).

peristiwa, fakta hukum, perumusan fakta hukum penerapan norma hukum, baik hukum positif, hukum kebiasaan, yurisprudensi serta teori-teori hukum yang dipergunakan sebagai argumentasi (alasan) atau dasar hukum dalam suatu putusan hakim.

Pertimbangan hukum disusun secara sistematis artinya runtut mulai dari kewenangan peradilan sampai biaya perkara dibebankan sebagai berikut¹³¹:

1. Pertimbangan hukum tentang kewenangan absolut;
2. Pertimbangan hukum tentang *legal standing*;
3. Pertimbangan dalil pokok dan cabang penggugat;
4. Pertimbangan dalil jawaban pokok dan cabang tergugat mungkin dalil eksepsi dan rekonvensi:
 - a) Pertimbangan dalil gugatan yang harus dipertimbangkan
 - b) Pertimbangan dalil jawaban yang harus dipertimbangkan
 - c) Pertimbangan alat bukti apakah memenuhi syarat formal dan materiil dan bukti tersebut dapat diterima atau ditolak
 - d) Pertimbangan fakta-fakta baik fakta peristiwa maupun fakta hukum yang dapat dibuktikan
 - e) Pertimbangan perumusan hubungan hukum antara peristiwa hukum dengan fakta hukum yang telah dibuktikan
 - f) Pertimbangan perumusan hubungan antara peristiwa hukum dengan fakta hukum yang telah dikualifikasi menjadi kebenaran berdasarkan alat bukti
 - g) Pertimbangan argumentasi-argumentasi hukum baik yang berhubungan dengan hukum-hukum positif, kebiasaan, sosiologi hukum, moral hukum dan lain sebagainya atau hukum yang hidup dalam masyarakat

¹³¹ Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 194-195.

- h) Pertimbangan hukum yang berkaitan dengan biaya perkara
- i) Pertimbangan atau *judgement* apakah gugatan ditolak, dikabulkan atau tidak diterima.

Majelis Hakim yang mengadili perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dalam pertimbangan hukum menyatakan bahwa Jual beli tanah yang dilakukan antara Rita Diana dengan Ibrahim bin Kaoy dinyatakan cacat formil karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat PPAT kecamatan Blang Bintang membuat surat jual beli tidak sah karena penandatanganan surat akta jual beli antara penjual dengan pembeli tidak dilakukan secara berhadapan dengan pejabat PPAT tersebut. Hal ini telah melanggar ketentuan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT harus melaksanakan tugas di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penggugat (Ibrahim bin Kaoy) telah membantah secara tegas kebenaran isi dan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut. Penggugat menyatakan tidak pernah menjual tanah objek perkara maupun menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan tanah objek perkara termasuk tanda tangan pada Akta Jual Beli No. 012/2007 tanggal 4 Tahun 2007. Maka dari itu majelis hakim mempertimbangkan bahwa pembuatan akta jual beli ini tidak sah. Hal ini telah melanggar ketentuan dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menyebutkan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi dan PPAT.

Tergugat (Rita Diana) juga juga memberikan jawaban sangkalan terhadap gugatan yang menyatakan bahwa jual beli tanah objek sengketa dilakukan oleh ayah tergugat (Rasyid) semasa hidupnya, namun akta jual beli dibuat setelah orang tua tergugat meninggal dunia, namun dalam keterangan dari para saksi menurut pertimbangan hakim tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa benar penggugat telah menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 04 Juni 2007.

Selanjutnya, PPAT yaitu Camat Kecamatan Blang Bintang (Zulkifli) yang menjabat pada saat itu dalam kesaksiannya menyebutkan bahwa yang menjadi dasar proses pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli No 07/2002 adalah surat keterangan jual beli yang berleges yang dibuat oleh penggugat dengan Rasyid sekitar tahun 1980-an. Akta Jual Beli No 07/2002 tersebut juga tidak ditandatangani dihadapan Zulkifli selaku PPAT melainkan hanya menandatangani terakhir oleh PPAT setelah semua pihak tanda tangan dan tidak adapara pihak sebagai Penghadap. Berdasarkan keterangan ini, bahwa ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 554K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menentukan bahwa “Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10.1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”. Maka dalam hal ini ternyata proses penanda tangan Akta Jual Beli No 012/2007 tanggal 04 Juni 2007 tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan hukum, maka AJB No. 012/2007 mengandung cacat formil sehingga tidak dapat dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 oleh Turut Tergugat III dalam perkara ini yaitu Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar.

Berdasarkan pertimbangan di atas, majelis hakim dengan kewenangannya telah membatalkan akta jual beli Nomor 12 Tahun 2007

dan menyatakan sertipikat Nomor 00157 Tahun 2017 atas nama Rita Diana dinyatakan tidak bernilai secara hukum. Kewenangan hakim tersebut di dasarkan pada ketentuan undang-undang dan penemuan hukum dengan menafsirkan undang-undang, yang sifatnya masih abstrak.¹³²

2. Latar Belakang Perkara Perkara Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth

Bahwa pada Tahun 1988, Penggugat atas nama M.Ali Usman membeli sebidang tanah seluas ± 482 M2 melalui Tergugat I atas nama Zulkifli Saleh dengan Teuku Nawawi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan jalan raya Japakeh
- Timur : Tanah milik Razali dan tanah kedai keuchik Hasballah
- Selatan : Jalan Desa
- Barat : Jalan Desa

Penggugat membeli tanah tersebut dari Teuku Nawawi karena Teuku Nawawi berniat untuk menjualnya berdasarkan informasi yang diketahui oleh Penggugat dari Tergugat I. Proses pembelian tanah tersebut beserta pengurusan akta jual beli yang selanjutnya menjadi objek tanah sengketa diurus oleh tergugat I. Setelah akta ditandatangani oleh Penggugat selaku pembeli dan Teuku Nawawi selaku penjual. Selanjutnya akta tersebut disahkan oleh Camat Kecamatan Darul Imarah. Kemudian penggugat menyuruh Tergugat I untuk mengambil akta jual beli tersebut. Namun sampai sekarang Tergugat I belum menyerahkannya dan terakhir berdalih bahwa akta jual beli tersebut tidak diketahui dimana Tergugat menyimpannya.

¹³² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 146.

Bahwa setelah terjadinya jual beli Penggugat langsung mendirikan toko 4 pintu. Namun pada tahun 2016, Tergugat II (Keuchik gampong Lampeneun) memberitahukan bahwa Penggugat harus membagi tanah tersebut dengan Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I.

Pada awal tahun 2018, Penggugat sedang membangun 2 (dua) unit toko di sisa tanah miliknya. Penggugat mendapat info bahwa Tergugat I memohonkan sertifikat hak milik atas nama tergugat I pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar di Jantho atas tanah yang dasarnya merupakan hak pakai seluas 198 M dengan alas hak Akta Jual Beli atas nama Tergugat I dengan Teuku Nawawi yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat III (PPAT. Drs. Zainal Arifin) dengan Nomor Akta Jual beli : 42/2016 tanggal 18 Mei 2016 atas dasar Surat Keterangan Sporadik dan milik adat yang dibuat oleh Tergugat II.

Berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat telah mengajukan sanggahan/keberatan dengan penerbitan sertifikat hak milik atas tanahnya serta menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang membuat Akta Jual beli No 42/2016 tanggal 18 Mei 2016 atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dengan cukup beralasan untuk menyatakan akta jual beli Nomor 42/2016 tersebut tidak sah dan tidak berharga.

Bahwa keberatan dalam Eksepsinya Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dan menyebutkan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan berdasarkan perbuatan hukum Jual Beli atas tanah milik Teuku Nawawi yang dilakukan secara bersama dengan Penggugat, sehingga dalam gugatannya Penggugat kurang Subjek hukumnya karena tidak menggugat Teuku Nawawi selaku pihak penjual tanah objek sengketa.

Sehingga gugatannya Penggugat dinyatakan cacat formil tentang gugatannya (*Error in persona*).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho telah memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan amar putusan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijk verklaard*). Pertimbangan hakim dalam perkara tersebut yaitu penggugat telah menguatkan dalilnya dengan beberapa alat bukti termasuk pengajuan beberapa orang saksi, namun dikarenakan eksepsi tergugat tentang gugatan kurang subjek hukum dikabulkan, maka terhadap pokok perkara majlis hakim tidak mempertimbangkan lagi, baik terhadap bukti-bukti atau keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya Penggugat telah melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memohonkan agar putusan pada Pengadilan Negeri Jantho di perbaiki karena dianggap telah keliru dalam memberikan putusan. Dan Pengadilan Tinggi telah mengeluarkan putusannya, yaitu putusan Nomor 120 /pdt/2018/PT BNA yang menyatakan memperkuat putusan Pengadilan Negeri Jantho. Dalam pokok perkaranya majlis hakim Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijk verklaard*).

Pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tinggi adalah bahwa terhadap memori banding yang diajukan pembanding pokoknya sebagai berikut:

“Majelis hakim Pengadilan Negeri Jantho telah keliru dalam mempertimbangkan gugatan kurangnya para pihak, karena menurut Yahya Harahap jika seseorang telah dijadikan saksi maka tidak perlu lagi ditarik sebagai tergugat”.

Bahwa ditariknya penjual sebagai pihak dalam sengketa tanah jauh lebih bermanfaat daripada hanya sekedar menjadi saksi. Karena daya ikat sebuah putusan terhadap para pihak lebih kuat dibandingkan hanya sekedar saksi. Maka dalam sengketa ini, berdasarkan putusan yang

telah disebutkan, penggugat/pembanding dinyatakan sebagai pihak yang kalah.

Hal ini menunjukkan bahwa majelis hakim tetap menganggap sah akta jual beli tanah Nomor 42/2016 yang dibuat antara Teuku Nawawi dengan Zulkifli Saleh dan dapat ditidakanjuti untuk mengajukan permohonan pembuatan sertifikat.

Pertimbangan Hukum

Dalam perkara ini yang majelis hakim yang mengadili telah memberikan pertimbangannya, berdasarkan kompetensi absolut dan relatif, jelas perkara ini memang berada dalam kewenangan Pengadilan Negeri Jantho baik secara absolut maupun secara relatif. Berdasarkan hasil putusan, hakim yang mengadili tidak lagi mengkaji pokok perkara karena pada dasarnya memang hakim telah mengabulkan eksepsi tergugat mengenai gugatan penggugat yang cacat formil.

Namun majelis hakim PN Jantho seharusnya tidak perlu lagi memberikan pertimbangan panjang lebar yang hanya menyita waktu. Karena secara hukum acara perdata jika eksepsi tergugat dikabulkan, maka tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini merujuk pada doktrin hukum, yaitu penjelasan Yahya Harahap dalam bukunya yang menyatakan bahwa suatu kekeliruan besar menurut hukum apabila salah orang yang ditarik sebagai tergugat. Karena untuk menghindari kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Seharusnya pihak yang menjual tanahnya pertama kali yaitu Teuku Nawawi ditarik sebagai turut tergugat. Namun dalam perkara ini, Teuku Nawawi hanya bertindak sebagai saksi di persidangan, padahal posisinya adalah sangat penting karena secara hukum, jual beli terjadi atas

kehendak penjual dan pembeli. Jadi, gugatan penggugat dianggap *error in persona* dan dinyatakan cacat formil.

Tapi Terkait hal ini, penggugat juga sudah melakukan upaya hukum banding dengan menimbang bahwa majelis hakim telah keliru dalam mempertimbangkan gugatan kekurangan pihak, karena menurut Yahya Harahap jika seserang telah dijadikan saksi maka tidak perlu ditarik sebagai tergugat. Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan hakim tingkat pertama, hakim tinggi berpendapat bahwa menarik penjual sebagai pihak suatu sengketa tanah jauh lebih bermanfaat daripada hanya sekedar menjadi saksi. Karena daya ikat sebuah putusan terhadap para pihak jauh lebih kuat dibandingkan saksi.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth dan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth

Islam merupakan agama yang sangat fleksibel yang mencakup segala aspek kehidupan. Islam juga agama yang sangat menjunjung tinggi nilai keadilan, oleh karena itu Islam juga turut mengatur hal hal yang berkaitan dengan hubungan antar sesama manusia dengan slogan *hablum minannas* yang distilahkan dengan hukum mu'amalah. Salah satu bentuk transaksi antar sesama manusia yang diatur dalam Islam adalah mengenai jual beli tanah sebagaimana yang telah penulis uraikan pada bab sebelumnya.

Dalam praktik transaksi jual beli tak dapat dipungkiri dan wajar terjadi persengketaan dan menimbulkan ketimpangan hak sehingga para pihak membutuhkan jalan tengah yang adil bagi kedua belah pihak. Dan dalam hal ini Islam turut mengatur mengenai bagaimana proses peradilan dalam kacamata Islam, termasuk juga syarat dan ketentuan menjadi

seorang hakim, serta dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan suatu putusan.

Hakim dalam Islam disebut juga dengan istilah *Qadhi*, kedua istilah ini sejak lama telah terserap kedalam bahasa Indonesia. Namun istilah hakim lebih luas kompetensinya dibandingkan istilah qadhi. Hakim yang dimaksudkan adalah orang yang mengadili perkara dalam pengadilan atau mahkamah.¹³³ Sedangkan qadhi adalah orang yang mengadili perkara yang berkaitan dengan agama.¹³⁴

Dalam Islam, bagi seorang hakim yang hendak mengadili suatu perkara dituntut untuk melakukan beberapa upaya dan pertimbangan hukum dengan sangat hati-hati agar menghasilkan putusan yang seadil-adilnya, baik itu adil dalam penilaian Allah SWT, maupun adil dalam pandangan masyarakat terutama pihak yang bersengketa.

Keadilan dalam suatu putusan pengadilan memang sebenarnya sangat sulit untuk dijelaskan secara utuh. Ilmuwan hukum mengatakan bahwa keadilan tidak terlepas dari penghargaan, penilaian dan pertimbangan yang lazim dilambangkan dengan necara keadilan.¹³⁵ Allamah al-Thaba'thaba'i menafsirkan Al Quran Surah An Nisa (4): 58 mengatakan bahwa adil sebagai hasil dari sebuah putusan pengadilan adalah memberikan kepada yang berhak akan haknya.¹³⁶

Meskipun sangat sulit untuk menentukan standar keadilan, namun untuk mengukur apakah putusan pengadilan telah memberikan

¹³³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, cet. IX (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hlm. 353.

¹³⁴ M. Nasri Hamang, Beberapa Upaya Hukum Bagi Hakim dalam Sidang Pengadilan Dalam Rangka Putusan Dan Penetapan Hukum Yang Adil Menurut Syari'at Islam (Perspektif Hadist Nabi SAW), *Jurnal Al-Syari'ah*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2003, hlm. 3.

¹³⁵ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Jilid I*, Cet. IX (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), hlm. 14.

¹³⁶ Al-Thaba 'thaba', *Al- Mizan Fly/Tafsir Quran, Its: IV, Cet I*, (Beirut-Lebanon: Muassinah al-A'laniy li-al-Thabii'at, 1991 M/1411 H), hlm 345. Dalam Nasri Hamang, Upaya Hukum bagi Hakim... hlm. 6.

kepada yang berhak akan haknya berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya, dapat menggunakan salah satu teori hukum yang disebut dengan *teori etis*. Teori ini menegaskan bahwa isi hukum semata-mata harus ditentukan oleh kesadaran etis mengenai suatu hal itu adil atau tidak. Jadi, dalam teori etis kergantung pada subyektifitas seseorang. Dan hal ini sangat bergantung dengan pengetahuan, pemahaman dan kesadaran hukum.¹³⁷

Adapun tuntutan untuk hakim dalam Islam ketika menyelesaikan suatu perkara adalah sebagai berikut¹³⁸:

1. Upaya penerapan hukum Allah

Hakim dalam memeriksa dan memberikan suatu putusan hukum dituntut untuk berpedoman pada Al-Quran dan hadist Nabi saw. apabila menemukan perkara yang ketentuan hukumnya sudah jelas tertera dalam Al-Quran dan hadist maka hakim harus memberikan putusan sesuai dengan ketentuan yang telah Allah tetapkan. Allah telah menetapkan tuntutan kepada hakim untuk mengupayakan penerapan hukum Allah sebagai hukum formal dalam peradilan umat Islam pada umumnya, pencari keadilan khususnya. Oleh karenanya Allah menggolongkan orang-orang yang tidak menerapkan hukum Allah sebagai orang yang kafir, zalim dan fasik.

Upaya ini sesuai dengan Firman Allah dalam Surat Al-Maidah (5): 44, 45, 47 dan 49:

...Barangsiapa yang tidak menghukum menurut apa yang diturunkan Allah mereka itulah orang-orang yang kafir...Barangsiapa tidak memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah mereka itulah orang-orang yang zalim...Barangsiapa yang tidak memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah, mereka itulah orang-orang yang

¹³⁷ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum...* hlm. 16.

¹³⁸ Nasri Hamang, *Upaysa Hukum bagi Hakim...* hlm. 5-14.

*fasik... Dan hendaklah kamu memutuskan perkara diantara mereka menurut apa yang diturunkan Allah...*¹³⁹

Dalam konsep peradilan Islam, hakim dalam memeriksa perkara dituntut untuk menjadikan al Qur'an dan hadist Nabi SAW sebagai dasar dan pedoman utama. Namun terhadap perkara yang hukumnya masih kurang jelas dalam dua sumber hukum tersebut, maka disinilah kemudian hakim dituntut untuk bisa menemukan hukum melalui jalur ijtihad hakim.

2. Upaya ijtihad Hakim

Ijtihad secara bahasa merupakan derivatif dari kata *jahdu*, yang berarti mengerahkan segala kemampuan untuk memperoleh sesuatu. Sedangkan secara istilah, Abu Zahrah dalam buku ushul fiqhnya mendefinisikan ijtihad yaitu: “*Mencurahkan seluruh kemampuan secara maksimal baik dalam mengistimbatkan (mengeluarkan) hukum maupun dalam penerapannya.*”¹⁴⁰

Tuntutan bagi seorang hakim supaya melakukan ijtihad berlandaskan hadist Nabi saw:

“Dari Abdullah bin Amr bin Ash. Rasul bersabda: Seorang hakim apabila menghukum dengan ijtihadnya, kemudian mendapatkan kebenarannya, maka ia mendapat dua pahala. Dan apabila menghukum dengan ijtihadnya, kemudian mendapatkan kesalahan, maka ia mendapatkan satu pahala”(H.R. Muslim).¹⁴¹

Hadist tersebut mengisyarahkan sebuah perintah bahwa, hakim dalam memberikan suatu putusan hendaknya melakukan ijtihad terhadap materi perkara secara menyeluruh sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ilmu *ushul fiqh*. Tuntutan penggunaan ijtihad terutama di zaman modern

¹³⁹ Departemen Agama, *Al-Quran Tajwid dan Terjemah*, Cet. 10 (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2015), hlm. 115-116.

¹⁴⁰ Firdaus, *Ushul Fiqh*, (Jakarta : Zikrul Media Intelektual, 2004), hlm. 72-73.

¹⁴¹ Ahmad Abdul Lathif, *Annafhaat 'Ala Syarhil Waraqaat*, (Penerbit Al-Haramain, 2006), hlm. 168.

seperti sekarang ini terasa semakin penting, sebab perkembangan peradaban dan budaya manusia semakin progresif dan kompleks yang berimplikasi dapat mempengaruhi kaidah-kaidah hukum bahkan kedudukan hukum itu sendiri. Oleh sebab itu hakim benar-benar dituntut untuk menggunakan ijtihadnya secara prima.

3. Upaya pendamaian para pihak

Hakim dituntut berinisiatif untuk mendamaikan para pihak terutama jika sifatnya adalah gugat menggugat. Kerena dalam Islam perdamaian memiliki kedudukan hukum sangat dianjurkan sebelum masuk tahap peradilan. Makna pendamaian secara substansi menurut Rasyid Ridha adalah suatu ikhtiyar pemberian pengertian kepada kedua belah pihak dengan harapan kiranya keduanya dapat berdamai dengan ikhlas melalui *hakam* (juru damai/mediator). Upaya pendamaian dalam proses peradilan juga sesuai dengan sabda Nabi saw:

Dari Amr bin Auf, bahwa Rasul saw bersabda: “Perdamaian itu boleh diantara kaum muslimin, kecuali Perdamaian yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram”(H.R. Abu Daud, Turmuzi dan Ibn Majah).¹⁴²

Hadist ini menunjukkan dalam penyelesaian sengketa, hakim dituntut untuk menyampaikan kepada para pihak yang berperkara bahwa berdamai merupakan jalan yang amat baik, suatu sunnah yang sangat terpuji disertai memberikan pemahaman yang dapat diterima oleh keduanya.

4. Upaya kehadiran saksi adil dan penolakan hakim fasiq

Upaya ini ditetapkan dalam artian hakim harus benar-benar meninjau kriteria dari orang-orang yang dijadikan sebagai saksi. Bahwa orang yang dimintai persaksian harus memenuhi kriteria-kriteria yang

¹⁴² Sayyid Sabiq , *Fiqh al-Sunnah, jilid/11* (Kairo: Dar al-Fath li-Ilham alAraby, 1990), hlm. 351.

digariskan dalam syari'at. Dr.Ahmad al Hasriy menegaskan bahwa kriteria saksi adalah berakal, baligh, cerdas, cakap, muslim yang adil, muru'ah. Hal ini dipahami sesuai dengan hadist-hadist Nabi saw. Sedangkan orang fasik, maka pesaksiannya wajib ditolak atau dinyatakan tidak sah.¹⁴³

5. Upaya Penstabilan emosi hakim

Penstabilan emosi hakim bertujuan agar jangan sampai perasaan marah seorang hakim dapat mempengaruhi dirinya dalam menetapkan hukum yang tidak adil. Hal ini sesuai dengan Hadist Nabi saw:

Diceritakan bahwa Abu Bakrah menulis surat untuk putranya yang tinggal di Sijistan, supaya jangan memutuskan hukum diantara dua orang diwaktu masih marah, sebab saya telah mendengar Nabi saw bersabda: *“seorang hakim jangan memutuskan diantara dua orang ketika ia sedang marah”* (H.R. Bukhari dan Muslim).¹⁴⁴

Hadist ini memperingatkan bahwa hakim sebelum mengadili suatu perkara, terlebih dulu harus menstabilkan emosinya, jangan mengadili disaat sedang marah sebab dikhawatirkan keadaan tersebut dapat mempengaruhi putusannya sehingga memutuskan hukum yang tidak adil.

6. Upaya pemberian pelayanan yang sama

Seorang hakim yang mengadili sebuah perkara antara dua pihak yang berperkara dituntut untuk memberikan perhatian dan pelayanan yang sama kepada kedua belah pihak dalam hal pemberian kesempatan berbicara, lirikan pandangan, isyarat anggota tubuh, posisi tempat duduk dan nada suara. Al Raziy dan al Syafi'iy menegaskan bahwa hakim

¹⁴³ Ahmad al Hasriy, *Limit*, Cet. IV, (Kairo: Maktabah al-Kulliyat Azhariyah, 1997), hlm. 7.

¹⁴⁴ Muhammad Fuad 'Abd al Baqiy, *al-Lu'lu wal al Marjan*. Diterjemahkan oleh Salim Bahreisvi dengan judul yang sama, Jilid II, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, t.t), hlm. 643.

wajib mempersamakan antara kedua belah pihak yang bersengketa dalam lima hal, yaitu (1) dalam menghadap kepadanya, (2) dalam duduk di hadapannya, (3) dalam menerima keduanya, (4) dalam mendengar keduanya, dan (5) dalam menghukum keduanya.¹⁴⁵

7. Upaya permintaan keterangan dan sumpah

Hakim dalam mengadili perkara antara dua orang, maka perkara tersebut dibuat dalam bentuk keterangan (*al bayyinah*) bagi pendakwa (*al mudda'i*) dan sumpah (*al yamin*) bagi terdakwa (*al mudda'i 'alaihi*). Hal ini sesuai dengan hadits Nabi saw: Dari Ibn Abbas r.a bahwa sesungguhnya Nabi saw bersabda: “*Andaikata dakwaan manusia itu dianggap sah tentu setiap orang akan mendakwakan darah dan harta orang lain, akan tetapi sumpah diwajibkan atas terdakwa*” (H.R Bukhari dan Muslim).¹⁴⁶

Hadist ini menjadi rujukan penting dalam proses pengadilan Islam, bahwa apabila seseorang mendakwakan orang lain, maka pendakwa diwajibkan untuk mengemukakan keterangan dasar dakwaannya. Dan apabila terdakwa menolak, maka si terdakwa wajib mengangkat sumpah.

8. Upaya permintaan pertunjukan alat bukti (*al Bayyinah*)

Hakim wajib meminta ditunjukkan alat bukti dari pihak yang berperkara. Sesuai dengan hadits Nabi saw: Dari Abu Musa al-Asy'ariy, bahwa ada dua orang laki-laki yang saling berebut seekor unta di zaman Rasulullah saw. lalumasing-masing dari kedua orang laki-laki itu mendatangkan dua orang saksi, karena itu Nabi saw. membagi seekor unta perebutan itu untuk keduanya dengan masing-masing mendapat separuh. (H.R. Abu Daud).¹⁴⁷

¹⁴⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh al Sunnah...*, hlm. 25.

¹⁴⁶ Sahih Al-Bukhari, No. 4552.

¹⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh al Sunnah...*, hlm. 389.

Alat bukti dapat berupa saksi atau benda yang bertujuan untuk menguatkan keterangan. Dua alat bukti ini sangat membantu untuk menemukan kebenaran hukum. Alat bukti sangat penting dalam suatu proses persidangan untuk menguatkan keterangan yang diberikan pendakwa dan sumpah yang diangkat oleh terdakwa sehingga dapat ditemukan kebenaran hukumnya.

9. Upaya pemenangan yang kuat *hujjah*-nya

Hakim memberikan putusan dengan memenangkan salah satu pihak yang berperkara adalah yang kuat *hujjah*-nya yaitu yang paling kuat keterangan dan bukti yang diajukannya. Berdasarkan hadist Nabi saw: Dari Ummu Salamah r.a istri Nabi saw berkata: *Rasulullah saw. mendengar suara pertengkaran di muka pintu kamarnya, lalu beliau keluar kepada mereka dan bersabda: sesungguhnya aku seorang manusia, dan adakalanya dua orang berpekar datang kepadaku, mungkin yang satu lebih petah dan lawannya dalam berhujjah, sehingga saya kira dialah yang benar dan aku memenangkannya. Maka siapa yang aku menangkan dengan mengambil hak seorang muslim, maka itu bagaikan potongan dari api neraka yang aku berikan kepadanya, terserah padanya untuk mengambil atau menolaknya*” (H.R. Bukhari).

Hadist ini menerangkan bahwa Rasulullah tidak mengingkari kekurangan manusia yang hanya mampu memahami sesuatu dengan maksimal berdasarkan fakta-fakta yang nyata. Oleh karenanya, dalam memberikan putusan, Nabi memenangkan orang yang paling cakap mengemukakan keterangan serta meyakinkan sekalipun tidak sesuai keadaan yang sebenarnya. Disebabkan hal ini juga, muncul sebuah teori dalam Islam: *“Kami menghukum berdasarkan apa yang nampak sedangkan Allah meliputi apa yang tersembunyi”*.

Rasulullah juga mengultimatium ancaman neraka bagi orang-orang yang cakap berargumen, tetapi keterangannya bohong. Hal ini dikarenakan

suatu kebohongan dalam memberi keterangan merupakan bentuk pengambilan hak orang lain, hal ini disepadankan Nabi dengan pengambilan seserpih api neraka.

Dalam proses memeriksa dan memutuskan perkara, hakim hanya menganalisis dan memahami fakta-fakta kongkret dibanding fakta-fakta yang sifatnya abstrak. Karena itu cukup dengan memutuskan dan memenangkan yang keterangan dan alat-alat buktinya yang kuat.

10. Upaya Penetapan dan putusan hukum berdasarkan kearifan dan keimanan.

Seorang hakim harus orang memiliki kepribadian yang arif-bijaksana, pengetahuan yang memadai dan iman yang berkualitas baik merupakan modal utama untuk menemukan yang benar dan memberi putusan yang adil yang dapat dipertanggungjawabkan kepada siapapun termasuk kepada Allah swt.

Keberadaan Hukum Islam di Indonesia tetap diakui dalam konstitusi mengingat mayoritas penduduknya adalah muslim, salah satunya dibidang peradilan dengan dibentuknya Peradilan Agama yang secara khusus diperuntukkan bagi muslim Indonesia dengan ketentuan sesuai ajaran Islam. Peraturan perundang-undangan telah dengan jelas menyebutkan mengenai kewenangan masing-masing lembaga dan wajib menolak bila ada pengajuan ke lembaga yang tidak memiliki kewenangan dalam mengadilinya. Kewenangan mengadili terdapat pada lembaga pengadilan negeri (umum), dan pengadilan pun telah mengeluarkan putusannya dengan pertimbangan-pertimbangan hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis dengan salah seorang hakim PN Jantho, sejauh ini belum pernah ada kasus dalam Peradilan Negeri Jantho khususnya dalam perkara perdata yang menyalahi dengan ketentuan hukum Islam, karena bila

permasalahan yang terjadi menyangkut dengan hal-hal yang telah diakui secara hukum Islam oleh negara akan diadili oleh pengadilan yang berwenang, yaitu Pengadilan Agama, khusus untuk Aceh di Mahkamah Syar'iyah.¹⁴⁸

Hakim pengadilan Negeri Jantho dalam mengadili setiap perkara perdata yang diajukan, senantiasa memeriksa dan mengadili penuh tanggung jawab dan profesional dengan mengedepankan nilai-nilai dan rasa keadilan. Pengadilan Negeri Jantho merupakan Peradilan Negeri dalam Provinsi Aceh yang, memberlakukan Syariat Islam, sebelum perkara diadili ke pokok perkara Hakim terlebih dahulu melaksanakan proses Mediasi dengan mengedepankan nilai-nilai relegius dalam masyarakat Aceh secara musyawarah dan mufakat.¹⁴⁹

C. Analisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth Putusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth telah memberikan pertimbangan tanggal 28 Agustus 2019.dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian.
2. Menyatakan sah secara hukum milik Penggugat atas sebidang tanah seluas ± 1079 M² yang terletak di Gampong Blang,

¹⁴⁸ Dhitya Kusumaning Pawarni, Hakim di Pengadilan Negeri Jantho, Wawancara pada 6 Maret 2020.

¹⁴⁹ Inda Rufiedi, Hakim di Pengadilan Negeri Jantho, Wawancara pada 6 Maret 2020.

Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.

Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.

Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.

Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas ± 1079 M² yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum.
4. Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
5. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
6. Menyatakan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertipikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.
7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 Tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 1079 M^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam posita 1 dan petitum 2 di atas yang masih berada dalam penguasaan Tergugat secara utuh kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dengan tanpa syarat dan kompensasi apapun.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000, (Dua Ratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini.
11. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.166.000, (Empat Juta Seratus enam puluh enam ribu rupiah)
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Pertimbangan dan amar putusan hakim tersebut di atas berdasarkan penilaian hakim terhadap alat bukti dan saksi-saksi telah sesuai menurut Hukum Acara Perdata. Hakim yang mengadili perkara tersebut pada Pengadilan Negeri Jantho (*Judex Factie*) telah tepat dan benar dalam menyimpulkan perkara ini dengan mencermati fakta-fakta, mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi, seluruh pertimbangan hukum dalam memutuskan perkara tersebut telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukumnya. *Judex Factie* telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam penyelesaian perkara

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, terlihat dengan jelas dalam setiap proses tahapan persidangan yaitu tergugat tidak dapat mempertahankan haknya sama sekali di depan sidang Pengadilan Negeri Jantho, tidak dapat menunjukkan alat bukti

untuk membantah dalil-dalil Penggugat, Penggugat telah menempuh seluruh prosedur sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata di Pengadilan Negeri.

Saksi Zulkifli yang diajukan oleh Para Tergugat dalam kesaksiannya menjelaskan bahwa, Saksi sebagai PPAT Sementara (Camat Blang Bintang) pada saat menandatangani Surat Akta Jual Beli tanpa dihadiri oleh Para Pihak baik penjual maupun Pembeli. Dengan demikian akta Jual Beli tersebut dinyatakan tidak Sah karena penerbitannya tidak sesuai dengan penerbitan suatu akta otentik yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan. Demikian halnya saksi Muhammad Johan yang Tergugat hadirkan tidak pernah mengetahui tanah objek sengketa, dengan demikian kesaksiannya patut dikesampingkan demi hukum.

Penggugat dalam fakta sidang tampak bahwa tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat. Jual beli tidak pernah terjadi, dan Tergugat tidak dapat menunjukkan dalil-dalil yang sah menurut hukum di depan sidang pengadilan untuk membuktikan jual beli tersebut Akta Jual beli No 012/2007 patut dinyatakan tidak bernilai demi hukum karena proses penerbitannya cacat formil dan materil. Keseluruhan Saksi yang Penggugat hadirkan di bawah sumpah menjelaskan bahwa tanah objek sengketa tidak pernah dijual kepada siapaun oleh Penggugat. Saksi menjelaskan bahwa penandatanganan surat akta jual beli tersebut bukan kehendak saksi, tetapi perintah atasan dalam hal ini Camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Blang Bintang.

Memeriksa dan mengadili Perkara Perdata hakim bersifat Pasif, para pihak dalam berperkara yang berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan/bantahannya. Penggugat telah membuktikan dengan sempurna dalil gugatannya. Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho telah mengadili

berdasarkan fakta sidang, dengan demikian putusannya telah sesuai dengan hukum acara perdata yang berlangsung.

Hakim pengadilan Negeri Jantho dalam kesimpulan akhirnya menyatakan bahwa akta jual beli tidak bernilai secara hukum karena cacat formil dan materiil. Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 Tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana juga tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun karena berdiri diatas alas hak yang tidak sah/cacat hukum secara formil dan materiil. Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah memberikan penilaian, dan pertimbangan yang tepat dalam mencermati fakta-fakta dalam perkara *aquo* (perkara yang sedang terjadi) serta telah mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dengan objektif. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Jantho telah menerapkan hukum yang mencerminkan keadilan, telah menelaah bukti Surat penggugat dan Tergugat, serta telah menilai keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat dengan seksama. Majelis Hakim dalam perkara tersebut juga telah memberikan kesempatan yang berimbang kepada kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat dalam mengajukan pembuktian dalam perkara.

Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth telah memberikan pertimbangan tanggal 03 Oktober 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Dalam Eksepsi: Menerima eksepsi para tergugat seluruhnya
2. Dalam Pokok Perkara: Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Hakim dalam mengadili perkara menelaah berdasarkan akta-fakta, melakukan pertimbangan dan penilaian terhadap alat bukti dan saksi-saksi. Hakim yang mengadili perkara tersebut pada Pengadilan Negeri Jantho (*Judex Factie*) telah tepat dan benar dalam menyimpulkan perkara ini dengan mencermati fakta-fakta, mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi. Keseluruhan pertimbangan hukum putusan tersebut di atas, sudah merupakan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Jantho dalam memutuskan perkara dengan tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukumnya. *Judex Factie* telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam penyelesaian perkara Perbuatan Melawan Hukum antara para pihak.

Pihak Penggugat dalam mengajukan gugatan dinyatakan kurang pihak, Penggugat tidak menempatkan pihak penjual tanah objek sengketa sebagai pihak yang digugat dalam perkara *aquo*. Penggugat menjadikan pihak penjual tanah sebagai saksi dalam perkara *aquo*, padahal yang semestinya menurut hukum T. Nawawi yang menjual tanah objek sengketa harus ditempatkan sebagai pihak dalam perkara. Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan *error impersona* karena kurang subjek hukum.

Penggugat dalam mengajukan perkara ke pengadilan hanya berdasarkan retorika bahasa dan halusinasi saja, Penggugat tidak menunjukkan alat bukti yang sah menurut hukum untuk membuktikan dalil-dalil dari gugatannya. Tidak ada saksi dari Penggugat yang dapat menerangkan tentang kebenaran fakta menyangkut objek sengketa yang disengketakan. Kesaksian T. Nawawi dalam perkara merupakan hal yang tidak sesuai dan tidak sah menurut hukum acara yang berlaku, karena T. Nawawi sebagai pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I. T. Nawawi telah melakukan jual beli dengan Tergugat I

secara sah menurut hukum di hadapan pejabat yang berwenang dan telah Tergugat I ajukan surat tersebut sebagai alat bukti di Pengadilan.

Pengajuan pembatalan akta jual beli yang telah ditandatangani oleh T. Nawawi dengan Tergugat I tidak beralasan hukum karena dibuat dan diproses telah sesuai menurut hukum. Penggugat dalam perkara di atas telah keliru dalam memaknai pihak ketiga, menurut hukum pihak yang terlibat langsung dengan suatu sengketa bukan pihak ketiga yang dapat dijadikan saksi. Tetapi pihak ketiga yang dimaksud Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu T.Nawawi, merupakan orang yang menjual tanah miliknya yang sah kepada Tergugat I. Menurut hukum T. Nawawi wajib dijadikan pihak yang harus digugat, karena T. Nawawi pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Terbanding I apabila Pembanding merasa ada hak Pembanding yang terlanggar.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho telah mempertimbangkan substansi dalam perkara *aquo* dengan memberikan pertimbangan hukum yang objektif, logis, dan sesuai menurut hukum. Dalil-dalil yang diajukan Penggugat tidak dipertimbangkan sebagai alasan-alasan yang sah menurut hukum. Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth, tanggal 03 Oktober 2018 sah dan berharga menurut hukum.

Judex factie Pengadilan Negeri Jantho telah menerapkan hukum yang mencerminkan keadilan, telah menelaah bukti Surat Penggugat dan Tergugat, serta telah menilai keterangan saksi-saksi dengan seksama. Majelis Hakim juga telah memberikan kesempatan yang berimbang kepada Pembanding dan Para Terbanding dalam mengajukan pembuktian dalam perkara *a quo*.

Hakim dalam melahirkan putusan melakukan penemuan hukum dengan menganalisa dan mengkonstruksikan hukum dan dituangkan dalam putusan. Penemuan hukum yang dilakukan oleh hakim dalam

memeriksa dan memutus suatu perkara. Hakim bukan hanya sekedar corong undang-undang dalam menerapkan peraturan hukum yang sudah jelas dengan mencocokkan kasus yang ditangani, melainkan hakim dalam melahirkan putusan terlebih dahulu memperluas makna yang terkandung dari ketentuan undang-undang, karena peraturannya tidak lengkap dan harus ditemukan, baik dengan jalan interpretasi maupun dengan jalan analogi ataupun *rechtsverwijning*.¹⁵⁰

Sumber utama bagi hakim dalam upaya penemuan hukum adalah peraturan perundang-undangan, perjanjian internasional, hukum kebiasaan, yurisprudensi, dan doktrin. Hirarki dalam sumber penemuan hukum dilakukan untuk menghindari terjadinya benturan antara sumber hukum yang tertinggi dengan sumber hukum yang lebih rendah. Ajaran penemuan hukum memprioritaskan undang-undang daripada sumber hukum lainnya, karena undang-undang bersifat otentik dan tertulis, sehingga lebih menjamin kepastian hukum.¹⁵¹

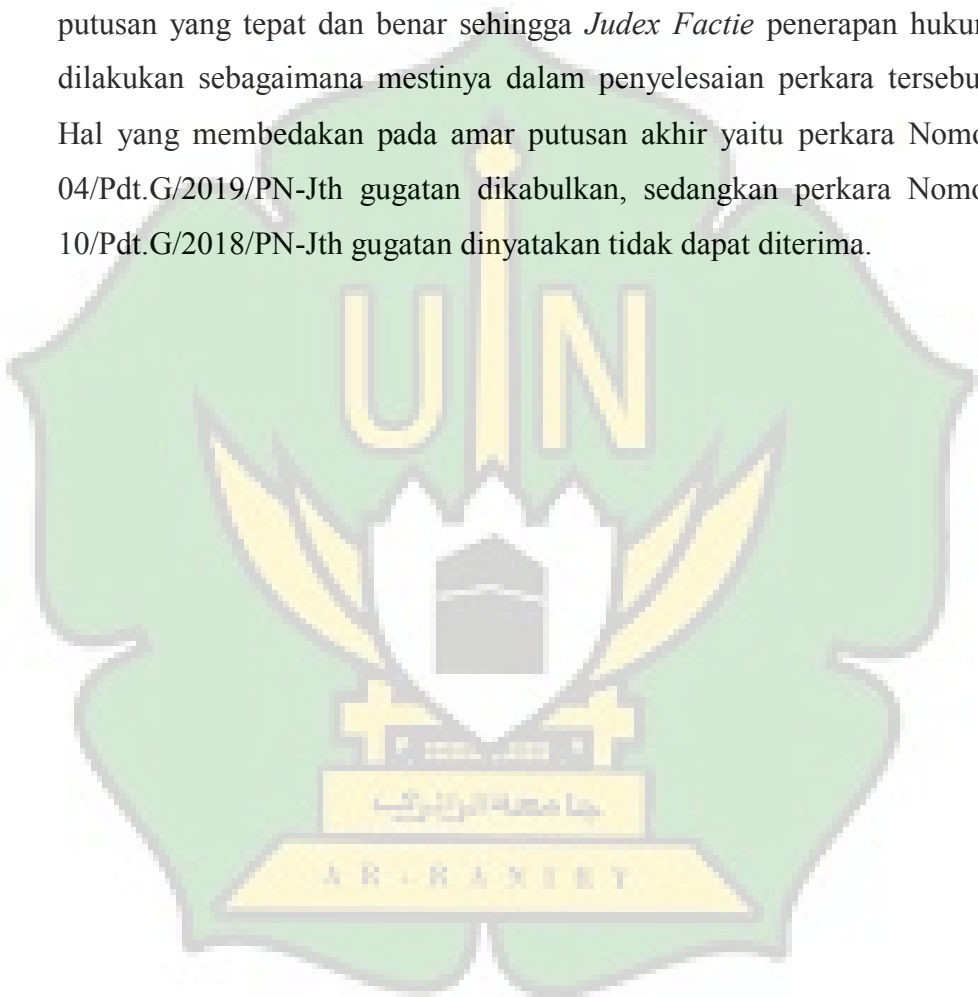
Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”. Ketentuan pasal ini mengisyaratkan kepada hakim bahwa apabila suatu peraturan perundang-undangan belum jelas atau belum mengaturnya, hakim harus bertindak berdasarkan inisiatifnya sendiri untuk menyelesaikan perkara tersebut.¹⁵²

¹⁵⁰ Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 165-166.

¹⁵¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm. 87.

¹⁵² Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta : Ichtisar , 1986), hlm.7.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho telah mempertimbangkan substansi dalam mengadili perkara Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth yang prinsipnya memiliki persamaan yaitu dalam mengadili perkara berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan saksi-saksi, untuk melahirkan putusan yang tepat dan benar sehingga *Judex Factie* penerapan hukum dilakukan sebagaimana mestinya dalam penyelesaian perkara tersebut. Hal yang membedakan pada amar putusan akhir yaitu perkara Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth gugatan dikabulkan, sedangkan perkara Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.



BAB EMPAT PENUTUP

Berdasarkan berbagai uraian pada bab-bab sebelumnya dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran antara lain sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jantho dalam Putusan Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN-Jth yaitu dengan menggunakan argumentasi hukum yang jelas dan logis berdasarkan asas hukum, norma hukum dan peraturan hukum kongkret dikaitkan dengan fakta persidangan untuk dianalisis secara cermat, sistematis guna melahirkan amar putusan yang dapat diterima oleh pencari keadilan. Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 dinyatakan oleh majelis hakim tidak bernilai secara hukum karena tidak terpenuhinya syarat formil dan materil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT akibatnya akta jual beli yang dibuat oleh para pihak dibatalkan. Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth majelis hakim memberikan amar putusan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang subjek hukum dan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan sebagaimana diatur dalam HIR/RBg.
2. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jantho dalam mengadili perkara perdata tidak menyalahi dengan ketentuan hukum Islam, hal-hal yang menyangkut dengan nilai-nilai Islam telah dimasukkan dalam hukum nasional. Hakim pengadilan Negeri Jantho dalam mengadili setiap perkara perdata yang diajukan, senantiasa memeriksa dan mengadili penuh tanggung jawab dan profesional dengan mengedepankan nilai-nilai dan rasa keadilan, seperti melaksanakan proses mediasi dengan mengedepankan nilai-nilai

musyawarah dan mufakat sebelum dilanjutkan pemeriksaan pokok perkara.

3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho telah mempertimbangkan substansi dalam mengadili perkara Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth yang prinsipnya memiliki persamaan yaitu dalam mengadili perkara berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan saksi-saksi, untuk melahirkan putusan yang tepat dan benar sehingga *Judex Factie* penerapan hukum dilakukan sebagaimana mestinya dalam penyelesaian perkara tersebut. Hal yang membedakan pada amar putusan akhir yaitu perkara Nomor 04/Pdt.G/2019/PN-Jth gugatan dikabulkan, sedangkan perkara Nomor 10/Pdt.G/2018/PN-Jth gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Saran

1. Disarankan kepada PPAT supaya dalam membuat akta jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat untuk lebih berhati-hati dan tetap berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Disarankan kepada Pengadilan Negeri untuk melibatkan pihak ketiga seperti ulama dan tokoh adat dalam proses mediasi di perkara perdata di pengadilan, agar pencapaian penyelesaian perkara lebih mengacu kepada asas kekeluargaan dan persaudaraan.
3. Menempatkan kepada pihak yang berperkara untuk menganalisa setiap kasus yang diajukan ke pengadilan dengan tepat dan benar supaya gugatan tersebut tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayu Malang: Media, 2007.
- Ahmad Abdul Lathif, *Annafhaat 'Ala Syarhil Waraqaat*, Penerbit Al-Haramain, 2006.
- Ahmad al Hasriy, *Limit*, Cet. IV, Kairo: Maktabah al-Kulliyat Azhariyah, 1997.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Jakarta: Prenada Medya, 2003.
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan, 1997.
- Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, (Tesis yang tidak dipublikasikan), Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, Tim Pustaka Mahardika, t.t.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Jilid I*, Cet. IX, Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Departemen Agama, *Al-Quran Tajwid dan Terjemahan*, Cet. 10, Bandung: Penerbit Diponegoro, 2015.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah Teori dan Konsep*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Firdaus, *Ushul Fiqh*, Jakarta : Zikrul Media Intelektual, 2004.
- Gemala Dewi, *Wirdayaningsih dan Yeni Salma Barlinti, Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Gunawan Wijaya, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Gusmi, *Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan MA No. 177/K/PDT/2006)*, (Tesis) Program

- Studi Magister Kenotariatan, Semarang: Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2011.
- Hadi Sabari Yunus, *Metode Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Habib Adjie, *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Semarang: Nuta Nusindo, 2017.
- Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa Mizan Pustaka, 2010.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, cet. IX Jakarta: Balai Pustaka, 1997.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka 2002.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pres, 2003.
- Komar Andasasmita, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, 2010.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1980.
- Lexi J Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007.
- Muhammad Fuad 'Abd al Baqiy, *al-Lu'lu wal al Marjan*. Diterjemahkan oleh Salim Bahreisvi dengan judul yang sama, Jilid II, Surabaya: PT. Bina Ilmu, t.t.
- Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2007.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Quraish Shihab, M. *Tafsir Al-Mishbah Vol 2*. Tangerang: Lentera Hati, 2002.
- Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta : Pustakan Ilmu, 2010.

- Ratna Artha windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2014.
- Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Salim H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Sayyid Sabiq , *Fiqh al-Sunnah, jilid/II*, Kairo: Dar al-Fath li-Ilham alAraby, 1990.
- Sihombing, B.F. *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 2004.
- _____, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet 43, Jakarta: Balai Pustaka, 2017.
- Soerjono Seokanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983.
- Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum dan Masyarakat*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, Makassar: As Publishing, 2010.
- Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 2008.
- Sujono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Renika Cipta, 2003.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Media Pustaka Phonix, 2009.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar, 1986.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1996.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005

Zahri Hamid, *Harta dan Milik Dalam hukum Islam*, Cet. I, Yogyakarta: Bina Usaha, 2005.

Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117.

Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal

Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4 Desember 2017.

Djoko Sukisno, “Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris”, *Mimbar Hukum*, Volume. 20, Nomor 1, 2008.

Ermasyanti, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Keadilan Progresif*, vol 3 No. 1, Maret 2012.

Siti Fatimah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Bawang Merah Berpanjar, (Studi Kasus di Desa Turi Kecamatan

Panekan Kabupaten Magetan) *Jurnal Az Zarga'*, Vol. 7, No. 1, Juni 2010.

M. Nasri Hamang, Beberapa Upaya Hukum Bagi Hakim dalam Sidang Pengadilan Dalam Rangka Putusan Dan Penetapan Hukum Yang Adil Menurut Syari'at Islam (Perspektif Hadist Nabi SAW), *Jurnal Al-Syari'ah*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2003.

Nur Iftitah Isnantiana, *Islamadina Jurnal Pemikiran Islam*, Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan, Vol. XVIII, No. 2, Juni 2017.

D. Internet

Anwar Borahimah, Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh PejabatPPAT(Online),file:///C:/Users/NOTEBOOK/Downloads/Documents/729-3439-1-PB.pdf

<https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah>



Lampiran 1:



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syaikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor : 4228 /Un.08/FSH/PP.009/10/2019

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA


- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
- b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Stan dar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri ;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;
10. 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 :
- Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
- a. Prof. Dr. Syahrizal Abas, M.A. Sebagai Pembimbing I
- b. Jamhir, S.Ag., M.Ag. Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- Nama : Bahirah Safriadi
- NIM : 160103115
- Prodi : Ilmu Hukum
- Judul : Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth)
- Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2019.
- 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 : 16 Oktober 2019

Dekan,


Muhammad Siddiq

Lampiran 2:



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 753/Un.08/FSH.I/02/2020

18 Februari 2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.
Kepala Ketua Pengadilan Negeri Jantho

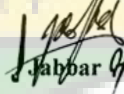
Assalamu'alaikum Wr.Wb
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Bahirah Safriadi
NIM : 160106115
Prodi / Semester : Ilmu Hukum/ VIII (Delapan)
Alamat : Gp. Paleuh Pulo, Kec. Ingin Jaya, Aceh Besar

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2019/2020, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, "**Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAAT Tanpa Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan PN Jantho No.4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan Putusan No.10/Pdt.G/2018/PN-Jth)**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,


J. Jabbar

Lampiran 3:

PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jantho yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ibrahim Bin Kaoy, berkedudukan di Dusun Kuala Gampong Cot Mancang, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar. dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAFRIADI, S.H., beralamat di Jl. Soekarno Hatta, No.24, Lambaro Kafhe, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Februari 2019 sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Rita Diana Binti Rasyid, bertempat tinggal di Dusun Cot Leupon, Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saifuddin, S.H, beralamat di Jl. Banda Aceh – Medan KM. 8,5 Nomor 24 (Lambaro) Aceh Besar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2019, sebagai Tergugat;
2. Keuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, bertempat tinggal di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saifuddin, S.H, beralamat di Jl. Banda Aceh – Medan KM. 8,5 Nomor 24 (Lambaro) Aceh Besar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2019, sebagai Turut Tergugat I;
3. Camat Atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Ppat Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, bertempat tinggal di Kantor Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, sebagai Turut Tergugat II;
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, bertempat tinggal di Jalan T. Bachtiar T. P. Polem, S.H., Kota Jantho, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erlinda, S.H.,

Lampiran 4:

PUTUSAN
Nomor 10/Pdt.G/2018/PN jth

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jantho yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

M. Ali Usman, berkedudukan di Dusun Gu Cut, Gampong Lam Peuneun, Kec. Darul Imarah, Kab. Aceh Besar dalam hal ini memberikan kuasa kepada JALALUDDIN MOEBIN, S.H., beralamat di Jl. tandi Lt. II No 09, Ateuk Munjeng Kec. Baiturrahman Kota Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Maret 2018 sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Drs. Zulkifli Saleh, bertempat tinggal di Jl. Nuri 2 No.300, Kayuringin Jaya, bekasi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAFRIADI, S.H, beralamat di Jalan Sukarno Hatta, No. 24, Lambaro Kafhe Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2018 sebagai Tergugat I;
2. Keuchik Gampong Lampeuneun, bertempat tinggal di Gampong Lampeuneun, Kec. Darul Imarah, Kab. Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAFRIADI, S.H, beralamat di Jalan Sukarno Hatta, No. 24, Lambaro Kafhe Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2018, sebagai Tergugat II;
3. PPAT. Drs. Zainal Arifin, bertempat tinggal di Gampong Aneuk Galong, Kec. Suka Makmur Kab. Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAFRIADI, S.H, beralamat di Jalan Sukarno Hatta, No. 24, Lambaro Kafhe Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2018, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Lampiran 5:

AKTA JUAL BELI

No: 012.- 2007.-

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin, tanggal 4.7 (Empat,)
bulan Juni, tahun 2007. (Dua ribu tujuh,)

hadir dihadapan saya Zulkifli Sarjana Mukom,
yang berdasarkan surat Keputusan Kakanwil BPN Propinsi Nanggroe Aceh--
Darussalam, tanggal 3 Mei 2007 nomor 640.21/636/2007,
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kecamatan Blang-
Bintang, dan berkantor di Blang Bintang.

dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan Ibrahim, Lahir di Cot Leupen, 14 (empat belas) Mei-
1954 (seribu sembilan ratus lima puluh empat), Warga --
Negara Indonesia Asli, Jualan, bertempat tinggal di Desa --
Cot Mancang Kecamatan Kuta Baro, Aceh Besar, Pemegang --
Kartu Tanda Penduduk Nomor : 19417/06/KE/AE/2003, Tanggal-
7 Agustus 2003.-----
SELAKU PENJUAL, Untuk selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA".

II. Nyonya Pita Diana, lahir di Cot Lepon, tahun 1979 (seribu
sembilan ratus tujuh puluh sembilan), Warga Negara -----
Indonesia Asli, Swasta, Bertempat tinggal di Desa -----
Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Aceh Besar, -----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 4217/47/10/AB/2003
Tanggal, 10 Juli 2003.-----
SELAKU PEMBELI, Untuk selanjutnya disebut " PIHAK KEDUA "

Lampiran 6:

BX 775998

DAFTAR ISI 206

P.5

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



**SERTIPIKAT
(TANDA BUKTI HAK)**

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA**

ACEH BESAR

01.03.23.15.1.00157