

Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah

Juridical Analysis Of The Legal Due Of Manufacturing Declaration Of Sell And Buy Land That Does Not Comply With Procedures For Making Land Assets

Irdhakaruni Nuranidhira¹ dan Winanto²

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung
Email: irdhakaruni11@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
Email: winanto@unissula.ac.id

ABSTRAK

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang pembuatannya dilaksanakan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Meskipun undang-undang sudah mengaturnya, dalam praktek, pembuatan akta jual beli selalu didasari dengan proses pembuatan akta yang mengakibatkan cacat hukum untuk akta maupun produk dari akta itu sendiri. Atas dasar tersebut maka rumusan permasalahan yang dikemukakan adalah bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah serta akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah dan alasan dan bahan pertimbangan bagi majelis hakim dalam memutus perkara Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka. Pokok-pokok pembahasan dalam penulisan ini adalah kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tetap menjadi pembuktian yang kuat dan sempurna. serta akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah belum tentu mengakibatkan akta itu batal demi hukum. Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna selama dalam proses peralihannya sesuai dengan ketentuan dan

prosedur yang telah ditetapkan undang-undang tanpa memandang terdapat kesalahan sebelumnya dan tidak mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum, di luar pengetahuan pembeli setelahnya. Saran dari penulis, adanya pengecekan akan dokumen-dokumen sebelum dilakukannya proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah supaya tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari.

Kata kunci: Akta, Jual Beli, Kekuatan Pembuktian.

ABSTRACT

The sale and purchase is an agreement which is made by means of an authentic deed made by the Official for Making Land Deeds (PPAT) which has perfect evidentiary power. Even though the law regulates it, in practice, making sale and purchase deeds is always based on the deed making process which results in legal flaws for both the deed and the product of the deed itself. On this basis, the formulation of the problem put forward is how the power of proof of the certificate which has been reversed by BPN in the event of a legal flaw in the process of making a land sale and purchase deed as well as the legal consequences of making a land sale and purchase deed that is not in accordance with the procedure for making land deeds and reasons and material for consideration for the panel of judges in deciding cases of the Semarang City Court Decision Number 660 / Pid.B / 2015 / PN Smg and Semarang District Court Decision Number 676 / Pid.B / 2016 / PN Smg. The purpose of this study is to determine the proof strength of the certificate that has been reversed by the BPN in the event of a legal flaw in the process of making a land sale and purchase certificate, the legal consequences of making a land sale and purchase certificate that are not in accordance with the procedure for making land deeds. The research method used in this research is the normative juridical approach, which is a research conducted by examining library or secondary materials such as laws and regulations, legal theory and the opinions of leading legal scholars. The main points of discussion in this paper are the evidentiary power of the certificate which has been reversed by the BPN's name in the event of a legal flaw in the process of making a land sale and purchase certificate, which remains strong and perfect proof. as well as the legal consequences of making land sale and purchase deeds that are not in accordance with the procedure for making land deeds do not necessarily result in the deed being null and void. From the above discussion it can be concluded that the evidentiary power of the certificate which has been reversed by the BPN's name in the event of a legal flaw in the process of making a land sale and purchase deed still has perfect evidentiary power as long as the transition process is in accordance with the provisions and procedures stipulated by law without considered there was a previous error and did not result in the deed being null and void, beyond the knowledge of the buyer thereafter. Suggestion from the author is that there is a check on the documents before the sale and purchase process is carried out in front of the Official for Making Land Deeds so that no party will be harmed in the future.

Keywords: Deed, Sale and Purchase, Strength of Evidence.

I. PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia di muka bumi yang berasal dari Tuhan Yang maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar hidupnya bergantung pada tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia. (Dyara Radhite, 2018: 1)

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Negara Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Tanah yang merupakan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya. (Adrian Sutedi, 2018: 1)

Peralihan hak milik atas tanah dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah ataupun karena kewarisan. Hal ini sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuaan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan pemerintah.

Berdasarkan pasal tersebut, dapat disebutkan bahwa hukum agraria nasional kita adalah hukum adat yang di-*saneer*, artinya sudah bersihkan dari cacat-cacatnya atau sudah disempurnakan, dihilangkan sifat ke daerahannya dan diberi sifat nasional. Hal ini kita berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia. Misalnya, lembaga jual beli tanah telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamalamanya yang bersifat terang dan tunai. Terang yang dimaksud adalah jual beli yang dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. (Adrian Sutedi, 2018: 4)

Jual-beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. (H.R Daeng Naja, 2006: 34)

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Perubahan ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan.

Akta PPAT sendiri merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan. PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya. (Desy Nurmayani, 2017: 2)

Tujuan dilakukannya pengecekan sertipikat ini adalah untuk mengetahui kevalidan data pada sertipikat pada buku tanah atau warkah yang ada pada Kantor Pertanahan setempat, dari hasil pengecekan tersebut dapat diketahui apakah tanah tersebut sedang terdapat sita jaminan atau tidak, serta dapat dilihat juga apakah tanah tersebut termasuk tanah sengketa atau tidak, terdapat blokir, termasuk dalam hak pengelolaan (HPL), termasuk dalam tanah negara, dan sebagainya. Proses pengecekan di Kantor Pertanahan sendiri biasanya memakan waktu kurang lebih 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) hari apabila sesuai dengan standar operasional kerja. Selanjutnya apabila tanah dalam sertipikat tersebut bersih tanpa ada suatu kendala apapun maka berarti dapat dilakukan proses jual beli pada Kantor PPAT.

Setelah sertipikat dilakukan pengecekan, langkah selanjutnya adalah proses verifikasi pajak pembeli di Kantor Pendapatan Daerah Kota/Kabupaten setempat untuk mengetahui besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli dan penjual. Proses ini kurang lebih memakan waktu 1 (satu) minggu. Setelah hasil verifikasi keluar, proses selanjutnya adalah melakukan validasi pada Kantor Pajak Pratama Kota/Kabupaten setempat untuk pelaporan pajak penjual. Setelah itu, dapat dilakukan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada dasarnya pembuatan akta jual beli dibuat dengan menggunakan formulir dan tata cara yang telah ditentukan. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

Pada masa sekarang ini tuntutan akan kebutuhan tanah yang semakin meningkat, mengakibatkan pihak-pihak tertentu rela melakukan apa saja untuk mendapatkan tanah. Hal ini terkadang dapat menempatkan PPAT dalam situasi dan kondisi tertentu, sehingga PPAT menjadi lalai akan peran dan tanggungjawabnya. PPAT mengabaikan larangan-larangan dalam pembuatan akta jual beli yang tentu akan berakibat hukum bagi akta yang dibuatnya tersebut, tidak hanya berdampak bagi akta-aktanya. Akta yang dibuat tanpa melalui tata cara dan peraturan perundangan yang telah ditetapkan juga akan berakibat hukum bagi PPAT itu sendiri. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan mencoba menganalisis akibat hukum dari pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta dengan judul : **“Analisis Yuridis Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah”**.

B Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, beberapa permasalahan yang diuraikan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat yang telah dibalik nama oleh BPN dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah?
3. Apakah yang menjadi alasan dan bahan pertimbangan bagi majelis hakim dalam memutus perkara Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg?

II. METODE PENELITIAN

A Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka. (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011: 13) Pendekatan yuridis normatif juga

dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu tentang tanggung jawab PPAT serta akibat hukum dari pembuatan akta jual beli PPAT yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang telah ditetapkan.

B Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah penelitian deskriptif analitis yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan disajikan secara deskriptif.

C Sumber Data

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder tersebut mencakup tiga bagian yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari, beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek penelitian yang meliputi :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - c. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan;
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya;
 - g. Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg.
 - h. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang membahas tentang akta jual beli dan pendapat para ahli hukum, jurnal atau karya-karya ilmiah yang terkait dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder antara lain : kamus hukum, internet dan sebagainya.

D Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan penggunaan data sekunder dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan, mengkaji dan mengolah secara sistematis bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan. Data sekunder baik yang menyangkut bahan hukum primer, sekunder dan tersier diperoleh dari bahan pustaka, dengan memperhatikan prinsip pemutakhiran dan relevansi. Selanjutnya dalam penelitian ini kepustakaan, asas-asas, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan, doktrin-doktrin hukum serta isi kaidah hukum diperoleh melalui dua referensi utama yaitu bersifat umum, terdiri dari buku-buku, teks, ensiklopedia, dan bersifat khusus terdiri dari laporan hasil penelitian, majalah maupun jurnal. Mengingat penelitian ini memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen.

E Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini merupakan data yang sifatnya kualitatif. Analisis kualitatif adalah penelitian yang menggunakan analisis agar sesuai dengan faktanya dengan memanfaatkan teori sebagai bahan penjelasan, yang dimuai dengan cara menginventarisasi peraturan perundang-undangan, doktrin, yurisprudensi kemudian akan didiskusikan dengan data beserta fakta dari objek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga pada tahap akhirnya dapat diketahui taraf kesesuaian antara data dengan perundang-undangan, doktrin, yurisprudensi untuk ditarik menjadi suatu kesimpulan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Pembuktian Sertipikat yang Telah Dibalik Nama Oleh BPN Dalam Hal Terjadinya Cacat Hukum Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli

Sertipikat hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa pada kasus ini dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Para pihak meyakini bahwa dalil yang dinyatakan adalah benar dan alat bukti yang dipergunakan itu merupakan bukti yang kuat dari kepemilikan tanah.

Terjadinya suatu sengketa terhadap beberapa pihak menjadikan para pihak yang bersengketa memiliki kewajiban untuk dapat membuktikan alasan-alasan atau latar belakang dari terjadinya persengketaan. Penjelasan terhadap latar belakang dan alasan ini, dilakukan juga dengan mengajukan bukti-bukti untuk meyakinkan orang lain bahwa dalil yang dinyatakan adalah benar. Berlandaskan dari Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR, maka setiap orang guna meneguhkan hak yang telah ia dalilkan bahwa itu adalah miliknya, ataupun untuk membantah hak yang oleh orang lain telah didalilkan, maka orang yang menyatakan bahwa ia adalah pemilik dari

suatu hak tersebut atau orang yang telah membantah hak milik orang lain tersebut, maka ia wajib membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu, dengan kata lain orang tersebut harus melakukan pembuktian.

Konflik pertanahan sekarang ini semakin banyak terjadi di berbagai tempat dan cenderung mengarah pada jenis konflik yang bersifat destruktif. Timbulnya sengketa tanah adalah bermula dari pengaduan salah satu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah maupun kepemilikannya.

Berdasarkan perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg dan perkara Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg, Nyonya Masripah binti Matrukin, Tuan Sugiharto, S.H.,Sp.N. bin Djasmin, Tuan Suwardi dan Tuan H. Muhammad Ahyak yang dalam hal ini merupakan pihak dalam sengketa, yang masing-masing telah mendalilkan sesuatu yang diyakini sebagai benar. Maka masing-masing pihak melakukan pembuktian terhadap apa yang telah didalilkan. Dipergunakannya Sertipikat Hak Atas Tanah yang saat ini terdaftar atas nama Suwardi, yang aslinya milik H. Muhammad Ahyak sebagai alat bukti yang kuat dari kepemilikan hak atas tanah yang disengketakan dan Surat Pindahan dan Pelepasan Kuasa serta Akta Pindahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dahulu digunakan sebagai bukti penguasaan asli kepada H. Muhammad Ahyak sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah ini nantinya akan diuji kekuatan pembuktiannya dari masing-masing alat bukti dan juga diperlukannya alat bukti yang lain yang akan mendukung alat bukti yang telah didalilkan.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan salah satu tujuan dari diadakannya pendaftaran tanah, yakni untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pelaksanaan dari memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum itu, dilaksanakan dengan adanya pemberian sertipikat kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Beberapa ahli memberikan pengertian mengenai Hak Atas Tanah. Diantaranya pendapat Urip Santoso, menyatakan bahwa Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. (Urip Santoso, 2015: 20) Dengan diberikannya sertipikat sebagai produk dari pendaftaran tanah, maka adanya pemberian secara yuridis bahwa telah diberikannya alat bukti tertulis yang menyatakan bahwa nama yang tertera dalam sertipikat merupakan pemegang hak atas tanah, yakni orang yang berhak dan memiliki kewenangan kepada setiap pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya tersebut.

Diberikannya Sertipikat Hak Atas Tanah yang dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 1004/Kalibanteng Kulon, atas nama Suwardi ini, menjadikan sebagai alat bukti yang tertulis bahwa telah terjadi pemberian kewenangan terhadap pemegang haknya yakni Suwardi yang dalam hal ini namanya tertera disertipikat untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Suwardi memiliki kewenangan untuk dapat memanfaatkan tanah yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1004/Kalibanteng Kulon. Hal ini terjadi karena telah adanya bukti yuridis bahwa ia merupakan pemegang hak atas tanah yang dihakinya tersebut dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik tersebut.

Dinyatakan pula dalam Pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegangnya yang diberikan oleh pemerintah. Jaminan kepastian hukum ini diberikan kepada setiap orang atau badan hukum yang melakukan pendaftaran terhadap tanah yang dihakinya. Baik itu berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, maupun hak lain yang diatur dalam UUPA.

Sertipikat atas nama orang atau badan hukum, dalam hal ini kasus sengketa yang terjadi antara Nyonya Masripah binti Matrukin, Tuan Sugiharto, S.H.,Sp.N. bin Djasmin, Tuan Suwardi dan Tuan H. Muhammad Ahyak mengenai kepemilikan tanah ini. Dapat diketahui bahwa sertipikat yang telah diterbitkan ini atas nama pemegang hak adalah Suwardi. Maka unsur sertipikat diterbitkan atas nama orang atau badan hukum telah terpenuhi, yakni atas nama Suwardi.

Perolehan hak atas tanah, dapat diketahui melalui 4 (empat) cara yakni perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah, perolehan hak atas tanah melalui penegasan konversi, perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah, dan perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak. Perlunya dianalisis kembali perolehan tanah yang diperoleh oleh Suwardi terhadap tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1004/Kalibanteng Kulon atas nama Suwardi itu diperoleh dengan cara yang bagaimana. Dalam perolehan hak atas tanahnya tersebut haruslah pula diperoleh dengan itikad baik.

Terdapat 2 (dua) subyek hukum yang mengakui tanah objek sengketa sebagai kepemilikannya. H. Muhammad Ahyak mengklaim objek sengketa sebagai bagian dari aset kepemilikannya berdasarkan (1) Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 2 tanggal 4 Desember 2006, yang dibuat oleh Notaris Ny. Auriati, SH; (2) Surat Pemindahan dan Pelepasan Kuasa tertanggal 26 Nopember 2009 dari Ir. Raden Ario Pandji Tjondro Adiningrat, MBA.,MM., kepada H. Muhammad Ahyak dan Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor : 593/201 tanggal 8 Desember 2009 yang dibuat dan ditandatangani oleh Drs. Kusnandir selaku Lurah Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, kepada saksi atau suami terdakwa Rudolf Mardo alias Ucok untuk dipergunakan sebagai kelengkapan proses kepengurusan sertipikat tanah.

Suwardi dalam pembuktiannya, menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut diperoleh dengan cara peralihan atas tanah atau jual beli dari seseorang yang bernama Endang Lestari binti Oh Tjie Lien seharga Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 988/2011 tanggal 29 Desember 2011 di Notaris Damar Susilowati.

Suwardi meyakini bahwa tanah yang ia peroleh tersebut benar-benar milik Endang Lestari binti Oh Tjie Lien tanpa mengetahui adanya pemalsuan akta sebelumnya atau sengketa dalam proses balik nama sebelumnya. Serta tidak terlalu memperhatikan tanah tersebut sebelumnya atas nama siapa karena Suwardi mempercayakan semuanya kepada Notaris Damar Susilowati dan sepengetahuannya tanah tersebut saat dibeli ditempati oleh beberapa orang PKL dan mengaku tidak pernah memberi tahu kepada para PKL tersebut bahwa tanah tersebut sekarang sudah menjadi miliknya, dan untuk uang pembelian semuanya diserahkan sudah kepada Endang Lestari.

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Suwardi selaku pihak yang mendalilkan bahwa ia pemilik tanah yang terletak di Jalan Abdulrahman Saleh Nomor 55, Kelurahan Kalibanteng Kulon yang ia peroleh dengan cara jual beli kepada Endang Lestari, selaku pemilik tanah sebelumnya yang namanya terdaftar dalam sertipikat tersebut sebelum Suwardi. Bukti Akta Jual Beli Nomor 988/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Damar Susilowati beralamat di Jalan Kartini Semarang di mana harga penjualan sebesar Rp. 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) ini sebagian besar adalah bukti yang berhubungan dengan permohonan pengajuan pensertifikatan tanah tersebut.

Terhadap sertipikat yang telah diterbitkan tersebut, dalam beberapa unsur menyatakan bahwa hak atas tanah dikuasai secara nyata. Maksud dari hak atas tanah dikuasai secara nyata ini adanya penguasaan secara nyata hak atas tanah/tanah atau dalam hal ini objek sengketa oleh pemegang hak yakni Suwardi.

Unsur yang terakhir dalam hal sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak, adalah sertipikat telah berusia 5 (lima) tahun. Unsur “sertipikat telah berusia 5 (lima) tahun” ini merupakan perwujudan dari Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang dikenal juga dengan lembaga *Rechtverwerking* sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dapat berarti mutlak kekuatan pembuktiannya apabila, sertipikat tersebut telah berusia 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini, memberi makna bahwa sertipikat itu alat bukti yang kuat namun tidak mutlak karena pihak yang namanya tertera dalam sertipikat masih dapat digugat oleh pihak yang merasa pemilik sah dari tanah yang merupakan objek yang tertera dalam sertipikat. Namun Pasal 32 ayat (2) ini pun menjadi batasan yang bermakna bahwa

sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat itu menjadi mutlak mana kala sertipikat tersebut sudah berusia 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya.

Pihak yang merasa pemegang hak atas tanah yang sah dari tanah yang disebutkan dalam sertipikat dapat mengajukan gugatan., namun ia tidak dapat lagi mengajukan gugatan meskipun ia merasa bahwa ia pemegang hak atas tanahnya apabila sertipikat tersebut telah berusia 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya. Hal inipun dilengkapi dengan bahwa pihak yang namanya tertera dalam sertipikat memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, dan dengan hal-hal yang dapat dibuktikan kebenarannya.

Sertipikat diakui sebagai alat bukti yang bersifat kuat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan berarti mutlak apabila terpenuhinya unsur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dan kelima unsur yakni sertipikat diterbitkan secara sah, sertipikat atas nama orang atau badan hukum, hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik, hak atas tanah dikuasai secara nyata dan sertipikat telah berusia 5 (lima) tahun.

Ketentuan yang menyatakan bahwa pihak yang merasa pemegang hak atas tanah yang sah tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas telah terbitnya sertipikat dan telah berusia 5 (lima) tahun ini, bukanlah berarti kaku. Karena dalam sistem hukum Indonesia kebenaran dan keadilan tetaplah menjadi point penting yang hendak dicapai dengan adanya hukum. Keadilan bagi mereka yang merasa haknya dilanggar maka tetap dapat menuntut haknya tersebut, hal mana yang akan terjadi adalah kebenaran nantinya akan dipertimbangkan oleh majelis hakim.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, dalam hal ini meliputi adanya kepastian terhadap status hak, subjek hak dan objek hak. Adanya kepastian mengenai status hak atas tanah, subjek hak dan kepastian akan objek haknya, menjadi tujuan dari diterbitkannya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat ini, agar terdapat kepastian mengenai data yang tertera dalam sertipikat. Sehingga dapat menjadikan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah ini belum berlaku secara mutlak, dengan adanya ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ini, karena kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat bukti yang kuat tidak dijamin oleh undang-undang secara mutlak. Kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat bukti yang kuat ini diakui sampai tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Maka pemegang sertipikat belum terbebas dari gugatan yang akan diajukan oleh pihak yang merasa pemegang hak atas tanah yang sah.

Sehingga dalam hal ini, kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli adalah bersifat kuat namun tidak berlaku secara mutlak ini selain karena adanya lembaga *Rechtverwerking* juga karena sistem

pendaftaran tanah yang dianut Negara Indonesia adalah Sistem Publikasi Negatif yang berunsur positif.

B. Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah

Dalam hal pembuatan akta jual beli tanah dengan konstruksi pembuatan akta jual beli sebagai berikut :

1. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar, akibat hukumnya adalah :
 - a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran).
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata
2. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta), akibat hukumnya adalah :
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: i. PPAT tidak membacakan aktanya

- dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya.
- b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata
3. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT, akibat hukumnya adalah:
- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan 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.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata :
4. Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan, akibat hukumnya adalah :
- a. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - b. Bagi pembeli terdapat resiko sertipikat diblokir atau sertipikat tidak sesuai dengan daftar yang ada dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan

pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara).

5. Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah :
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah : PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain: c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3).
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata
6. Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, akibat hukumnya adalah :
 - a. PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan 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.
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata :

7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya, akibat hukumnya adalah :
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya (Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena : d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan).
 - b. Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain (Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah:(1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal : a. jual beli adalah harga transaksi.
 - c. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata :

Menurut pendapat penulis, hukuman terhadap pelanggaran ketentuan tata cara pembuatan akta PPAT sangat berat, karena PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Hal ini menurut pendapat penulis sangat tidak seimbang dengan hasil atau pendapatan yang diperoleh PPAT dari pembuatan akta tersebut. Pada sisi lain terkadang pelanggaran itu seakan-akan harus dilakukan untuk keperluan pembuatan akta itu sendiri. Serta dapat mengakibatkan adanya cacat hukum dalam proses pembuatan aktanya.

C. Alasan dan Pertimbangan Bagi Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg

Alasan dan pertimbangan bagi majelis hakim dalam memutuskan perkara adalah sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg

Sengketa terjadi antara H. Muhammad Ahyak bin Sarail melawan Masripah binti Matrukin. Obyek sengketa adalah tanah berikut bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1004/Kalibanteng Kulon terakhir terdaftar atas nama Suwardi, seluas kurang lebih 705 m² terletak di Jl. Abdurahman Saleh Nomor 55 RT.08 RW.03, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang. Berdasarkan dakwaan maka

Pengadilan Negeri Kota Semarang, menyatakan bahwa Masripah binti Matrukin terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana kejahatan, dengan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, Pasal 264 ayat (2) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

2. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg

Sengketa terjadi antara H. Muhammad Ahyak bin Sarail melawan Masripah binti Matrukin, berlanjut dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg, yaitu antara H. Muhammad Ahyak bin Sarail dengan Sugiharto, SH.,Sp.N bin Djasmin. Obyek sengketa adalah tanah berikutan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1004/Kalibanteng Kulon terakhir terdaftar atas nama Suwardi, seluas kurang lebih 705 m² terletak di Jl. Abdurahman Saleh Nomor 55 RT.08 RW.03, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang.

Menurut analisis penulis berdasarkan hal-hal tersebut di atas, H. Muhammad Ahyak sebagai pemilik yang merasa dirugikan karena adanya keterangan palsu yang disampaikan oleh Rudolf Mardo terkait pemilik sertifikat kepada Sugiharto, SH adalah adanya pembatalan pensertifikatan dan penggantian kerugian ke dalam masing-masing pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, sebab kepemilikan atas nama Suwardi masih dapat dibatalkan dengan pengajuan gugatan karena belum lebih dari 5 (lima) tahun.

Menurut pendapat penulis bahwa H. Muhammad Ahyak akan menunjukkan dan menjadikan hak milik atas tanah tersebut yang nantinya akan dilakukan pensertifikatan, karena bagi H. Muhammad Ahyak hak atas tanah tersebut dari dasar surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan penguasaan tanah negara, surat pemindahan dan pelepasan kuasa dan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah merupakan bukti kepemilikan dan acuan dari tanah yang dikuasainya. Sehingga penulis sependapat dengan pendapat majelis hakim bahwa antara Masripah binti Matrukin mendapat hukuman pidana penjara. Namun pengembalian pensertifikatan ke atas nama H. Muhammad Ahyak tetap dilakukan mengingat H. Muhammad Ahyak juga menjadi pihak yang dirugikan akibat pemalsuan akta dan keterangan yang dilakukan oleh terdakwa dan suami terdakwa.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kekuatan pembuktian sertipikat yang telah dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal terjadinya cacat hukum dalam proses pembuatan akta jual beli adalah bersifat kuat namun tidak berlaku secara mutlak ini selain karena adanya lembaga *Rechtverwerking* juga karena sistem pendaftaran tanah yang dianut Negara Indonesia adalah Sistem Publikasi Negatif yang berunsur positif.

2. Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah berakibat pada PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. Serta dapat mengakibatkan adanya cacat hukum dalam proses pembuatan aktanya, tetapi tidak berarti pula akta tersebut batal demi hukum karena dilihat dari prosedur dan proses pembuatannya, apabila sudah sesuai dengan prosedur maka akta jual beli tersebut sah, dan apabila digugat harus dapat dibuktikan sebaliknya.
3. Alasan dan bahan pertimbangan hakim bagi majelis hakim dalam memutus perkara Putusan Pengadilan Negeri Kota Semarang Nomor 660/Pid.B/2015/PN Smg dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 676/Pid.B/2016/PN Smg adalah dengan melihat hubungan hukum yang sebenarnya antara para pihak dengan objek yang disengketakan juga membutuhkan bukti lain, dalam hal pembuktian alat bukti merupakan hal yang krusial.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka peneliti dapat memberikan saran adanya tanggungjawab yang lebih dari pemerintah terutama lembaga yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat yakni Badan Pertanahan Nasional dalam proses pendaftaran tanah. Untuk dapat memberikan hal tersebut maka harus dilakukannya secara benar proses pendaftaran hak atas tanah dan penerbitan sertipikat sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga nama yang tertera dalam sertipikat adalah ia yang benar-benar memiliki hak atasnya sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan nantinya.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Dosen Pembimbing yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Adillah, Siti Ummu. 2010. *Hukum Kontrak*. Semarang: Unissula Press.
- Adjie, Habib. 2008. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Surabaya: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2012. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Budiono, Herlien. 2006. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Haroen, Nasrun. 2000. *Fiqh Mu'amalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- HS, Salim. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu "Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta"*, Cetakan ke-1. Mataram: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Keenam. Jakarta: Rajawali Pers.
- Koesparmono Irsan dan Armansyah. 2016. *Panduan Memahami Hukum Pembuktian dalam Hukum Perdata dan Hukum Pidana*. Bekasi: Gramata Publishing.
- Munawwir, A.W. 1997. *Kamus al-Munawir: Arab-Indonesia Terlengkap*. Surabaya: Pustaka Progresif.
- Naja, H. R Daeng. 2006. *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya.
- _____. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Nurmayani, Desy. 2017. *Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Jual Beli Tanah*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah.
- Radhite, Dyara. 2018. *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Peizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata daam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Sangung, Florianus Sp. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Yogyakarta: Gajah Mada Press.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2011. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.

Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.