

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL
BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth)**

Diajukan untuk melengkapi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana hukum



Oleh :

NAMA MAHASISWA : CABIHUKA BADRIA

NIM : 1901110075

BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**

Telah disetujui

**Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Aceh**

Judul Skripsi

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN JTH)**

Banda Aceh, 9 Agustus 2023
Pembimbing



Siti Mirilda Putri, S.H.,M.Kn

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth)**

Oleh:

Nama Mahasiswa : Cabihuka BadriaNo.
Mahasiswa : 1901110075
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di depan sidang penguji,
Pada tanggal, 02 September 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H
2. Sekretaris : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes
3. Pembimbing / Penguji I : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn
4. Penguji II : Dr. Fadhlullah, S.H., M.S
5. Penguji III : Rusnin, S.H., M.H



Banda Aceh, 13 September 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum,



Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H

ABSTRAK

**Cabihuka Badria,
2023**

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN
AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No
4/Pdt.G/2019/PN. Jth)
(iv, 55),pp., bibl.,app.**

(Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn)

Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” tetapi dalam kenyataannya masih terjadi pembatalan akta jual beli tanah yang terkait dengan perbuatan melawan hukum pada putusan perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara no 4/Pdt.G/2019 yang belum sesuai dengan fakta persidangan dan untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Metode dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif. Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Disamping itu dilakukan juga wawancara dengan narasumber kunci terkait dengan permasalahan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa putusan hakim belum sesuai dengan fakta persidangan dimana dalam kasus ini penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi, tidak pernah menjual tanah, tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, serta sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli. Putusan hakim juga masih mengabaikan fakta-fakta penting dalam persidangan. Putusan hakim yang dikeluarkan bertentangan dengan Pasal 1365KUHPdata yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yakni yang mengakui bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata pihak penggugat memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Namun, pengadilan tidak menetapkan ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh tergugat.

Disarankan kepada instansi pemerintahan untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap penegakan hukum yang harus mengedepankan nilai keadilan didalam kehidupan masyarakat.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, dengan berkah, karunia dan limpahan hidayah-nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya shalawat dan salam dihanturkan kepada Nabi besar Muhammad Saw yang telah memperjuangkan umatnya dari alam jahiliyah kealam islamiyah dan dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu tugas akhir mata kuliah wajib bagi setiap mahasiswa yang menjalankan studi ilmu hukum dalam rangka mencapai gelar strata-I (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Hal ini dimaksudkan sebagai bentuk implementasi akhir dari ilmi-ilmu teori dan praktek yang telah didapatkan dari perkuliahan.

Adapun judul dalam penulisan skripsi ini adalah **“Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Nomor 4/Pdt.g/2019/PN Jth)”**. Dalam penulisan skripsi ini telah banyak mendapatkan pengetahuan dan wawasan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Untuk itu diucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, waktu, tenaga serta nasihat yang berguna bagi penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Dosen Wali Dr.H. Fadhlullah, S.H.,M.S selaku dosen wali saya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi
4. Bapak Dr.H.Yusri Z Abidin, S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen selaku pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, khususnya bagian hukum perdatayang dengan tulus hati memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
6. Responden dan Informan yang telah bersedia memberikan informasi dan data guna penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada ayahanda dan ibu yang telah memberi dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini sudah diupayakan semaksimal mungkin, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan perkembangan hukum perdata pada khususnya.

Banda Aceh, 25 April 2023

Cabihuka Badria

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	1
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah	Error! Bookmark not defined.
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
C. Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Sistematika Pembahasan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)	Error! Bookmark not defined.
A. Duduk Perkara	Error! Bookmark not defined.
B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan.....	Error! Bookmark not defined.
C. Amar Putusan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH	Error! Bookmark not defined.
A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdara Mengenai Perbuatan Melawan hukum.....	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PENUTUP	Error! Bookmark not defined.

A. Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Saran.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, perternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai kesidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah telah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977. hlm 7.

dibentuk norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.²

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.³

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk

² Effendi perangan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986, hlm 13.

³ Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019).

terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁴

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur didalam pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang menjelaskan bahwa Undang-Undang telah menetapkan akta autentik harus dibuat dihadapan Notaris yang berwenang berdasarkan tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta autentik sendiri disebut juga sebagai alat bukti yang bersifat sempurna. Arti dari sempurna yaitu akta autentik dianggap bukti yang dipercayai oleh hakim jika dibawa kepengadilan, tetapi kesempurnaanya dapat digugurkan apabila pihak lawan dapat membuktikan adanya ketidak benaran dalam pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta autentik oleh Notaris ini ditetapkan oleh peraturan perundang- undangan dalam rangka

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

menciptakan kepatian, ketertiban, dan perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya konflik di masyarakat.⁵

Pelanggaran jabatan pejabat pembuat akta tanah yang disebabkan oleh ketidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan pejabat pembuat akta tanah termasuk kedalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.⁶ Adapun kesalahan dari hak milik atas tanah adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Perbuatan melawan hukum merupakan tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 s/d pasal 1380 KUHPerdata,. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”⁷

Adapun kasusnya dalam perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah

⁵ Satjipto Raharjo, *Membangun dan Merombak Hukum Indonesia: Sebuah Pendakatan Lintas Disiplin*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm 37.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)

⁷ Subekti, R, and R. Tjitrosudibio, “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Pradnya Paramitra, Jakarta, 2003. hlm 379

menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Gugatan ini didasarkan oleh adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang dianggap dibuat secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth).” Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Adanya analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan?
2. Adanya analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum ?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan ruang lingkup Hukum Perdata khususnya perbuatan melawan hukum terkaid dengan pembatalan akta jual beli tanah pada wilayah Pengadilan Negeri Jantho, untuk memfokuskan penelitian ini maka dari itu ruang lingkupnya hanya sebatas pembatalan akta jual beli tanah.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka dapat di tarik tujuan penelitian adapun tujuan penlitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan
2. Untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbutan melawan hukum

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya

dalam masyarakat.⁸ Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁹

Dalam penelitian ini, akan dilakukan tinjauan yuridis empiris terhadap pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho dalam perkara dengan nomor 4/Pdt.G/2019/PN. Jth. Metode penelitian yuridis empiris menggabungkan pendekatan hukum dan pendekatan empiris untuk menganalisis fenomena hukum dalam konteks sosial.

1. Defenisi Operasional Variabel

Definisi operasional variable adalah pengertian variable yang diungkapkan dalam definisi konsep secara operasional, secara praktik, secara nyata dalam lingkup obyek penelitian ataupun obyek yang diteliti. Adapun definisi operasional variabel dalam penelitian ini adalah :

- a. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹⁰
- b. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹¹

⁸ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hl. 126

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134

¹⁰ Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

¹¹ Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.

- c. Akta jual beli tanah adalah bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹²
- d. Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang¹³

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan apabila dilihat dari tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum yang bersifat normatif (kepuustakaan). Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁴

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang mencakup :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Jantho
 - 3) Peraturan Perundang-Undangan yang lainnya

¹² Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).

¹³ Yanti, Susi Novi. *Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*. Diss. Pascasarjana, 2022.

¹⁴ Diantha, I. Made Pasek, and MS SH. *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016.

- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian pakar hukum, doktrin, buku-buku hukum, majalah-majalah, karya tulis ilmiah ataupun buku buku lain yang berkaitan dengan ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan semua dokumen yang berisi konsep dengan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, artikel, dan sebagainya.¹⁵

4. Cara Pengumpulan Data

Adapun cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : melalui studi kepustakaan atau dokumentasi (dokumen). Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan menggunakan metode analisis isi, yaitu memilih, membandingkan, menggabungkan, memilah berbagai pengertian selanjutnya semua data tersebut dianalisis untuk menjawab permasalahan dalam studi kasus ini.¹⁶

5. Cara Menganalisis Data

Adapun analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.¹⁷

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008. hlm. 85.

¹⁶ Azizah, Ainul. "*Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif*." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.

¹⁷ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana. Jakarta: 2011. hlm. 33.

D. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah penyusunan skripsi ini maka penyusunan dibagi menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut:

Pada Bab Pertama dengan judul Pendahuluan, berisikan sub bab Latar Belakang, Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan..

Pada bab kedua dengan judul tinjauan umum tentang hak atas tanah dan pembatalan akta jual beli tanah yang berisikan hak atas tanah dan akta jual beli tanah , macam-macam hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya pada Bab Ketiga dengan judul tinjauan yuridis atas pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan putusan No 4/pdt.g/2019 PN. Jantho, berisikan analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan, dan Analisis putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum

Pada Bab Keempat dengan judul Penutup berisikan Kesimpulan dan Saran yang berkaitan dengan hasil penelitian

BAB II

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)

A. Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 11 Februari 2019 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah kebun seluas ± 1079 M² yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut merupakan harta yang sah milik PENGGUGAT, yang PENGGUGAT peroleh berdasarkan warisan dari orang tua PENGGUGAT (Ibu Kandung) yang bernama Siti Hawa.

Bahwa kira-kira pada tahun 1987 objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut, PENGGUGAT telah menggadaikan tanah milik PENGGUGAT tersebut kepada A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan

Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar dengan harga gadai Rp. 200.000. (dua ratus ribu rupiah).

Bahwa Pada saat penggadaian tanah yang tersebut dalam posita 1 di atas, A Hamid bekerja sebagai kepala Syahbandar Bandar Udara Blang Bintang, Selanjutnya setelah digadaikan, selanjutnya oleh A. Hamid diserahkan izin pengelolaannya kepada almarhum Abdul Rasyid (ayah kandung TERGUGAT);

Bahwa TERGUGAT sebagai anak kandung dari Abdul Rasyid sangat mengetahui bahwa tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 tersebut di atas merupakan milik sah PENGGUGAT.

Bahwa pada awal bulan Januari tahun 2019 A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1

Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar melakukan pengembalian tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 di atas (tanah dalam gadaianya sejak tahun 1987 tersebut) kepada PENGGUGAT dengan tidak meminta bayar tebusan.

Bahwa A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, turut membuat surat pernyataan sebagai bukti pengembalian objek tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut di atas, dengan mencantumkan saksi-saksi dan mengetahui Geuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar (Turut

Tergugat I) karena di Gampong tersebut letak keberadaan objek tanah milik PENGGUGAT;

Bahwa pada saat PENGGUGAT bersama A. Hamid, Umur $\pm$ 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, mendatangi TURUT TERGUGAT I hendak memintakan tanda tangan TURUT TERGUGAT I pada surat pernyataan pengembalian tanah gadai, maka TURUT TERGUGAT I memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT I atas tanah tersebut telah ada sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT. Menurut TURUT TERGUGAT I Pembuatan sertifikat didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dihadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, (TURUT TERGUGAT II); Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta otentik telah membuat akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT dengan alamat objek tanah di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, yaitu Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007;

Bahwa pada bulan Januari tahun 2019 tersebut, PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II atas Sporadik yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I, yang kemudian PENGGUGAT telusuri ke Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang, dan PENGGUGAT menemukan informasi yang akurat dari dokumen Akta Jual

Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Pada akta jual beli Nomor 012/2007 mencantumkan PENGGUGAT selaku pihak penjual, yang telah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT selaku pembeli seharga 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;

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilakukan oleh TERGUGAT yang disahkan dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II selaku PPAT, secara hukum tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli ini.

Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah berinteraksi dengan TERGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT untuk melakukan penjualan tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT.

Bahwa tidak pernah terjadi peristiwa hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka dengan demikian tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana diatur menurut hukum, maka sangat beralasan hukum PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan membatalkan akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilahirkan secara tidak menurut hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alas hak berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT sementara (TURUT TERGUGAT II) dan dibuat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan/atau tidak pernah PENGGUGAT ketahui sebelumnya, akhirnya TERGUGAT telah melakukan Perbuatan selanjutnya yang berakibat sangat merugikan PENGGUGAT. TERGUGAT telah mengurus Sertipikat hak milik atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh. Pada saat ini ternyata telah dikeluarkan/diterbitkan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat III atas tanah seluas 1.079 M² yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dengan Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak milik yaitu Rita Diana;

Bahwa Sertipikat dikeluarkan dengan memperoleh petunjuk dari Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh Zulkifli S,H selaku PPAT sementara untuk Kecamatan Blang Bintang. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk 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;

Bahwa berdasarkan uraian posita-posita yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka secara nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa menguasai

dan membuat pengalihan hak atas tanah milik PENGUGAT secara melawan hukum, atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Keuchik Gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah PENGUGAT kepada TERGUGAT secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGUGAT sehingga penggugat mengalami kerugian.

Bahwa sporadik yang TURUT TERGUGAT I keluarkan, akta jual beli Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang TURUT TERGUGAT II keluarkan dan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang TURUT TERGUGAT III keluarkan merupakan satu kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah PENGUGAT atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 gugatan ini.

Bahwa atas alasan demikian patut untuk dinyatakan bahwa PARATURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT lakukan dengan menguasai tanah milik PENGGUGAT sebagaimana yang tersebut dalam Posita 1 di atas, PENGGUGAT telah berupaya meminta dengan cara Mediasi agar TERGUGAT menyerahkan kembali tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas kepada PENGGUGAT.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan melalui perantaraan Keuchik Gampong di tingkat Gampong.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan pula melalui perantaraan MUSPIKA Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar pada tanggal 17 Januari 2019

Bahwa TERGUGAT tetap bersikeras bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas telah dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat.

Bahwa Pengakuan TERGUGAT tentang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas yang dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat bertolak belakang dengan akta otentik yang TERGUGAT hadirkan yaitu yang membeli tanah adalah TERGUGAT sendiri.

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi PENGGUGAT sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang TERGUGAT lakukan, PENGGUGAT mengalami kerugian Materil dan Immateril, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil yang PENGGUGAT alami atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.

Kerugian Immateriil yaitu uang tersebut tidak dapat PENGGUGAT gunakan untuk usaha PENGGUGAT dan patut untuk diganti oleh TERGUGAT kerugian Immateriil sebesar 100.000.000, (Seratus Juta Rupiah).

Bahwa agar TERGUGAT tidak memindahtangankan objek sebagaimana pada posita 1 gugatan ini kepada pihak lain (menjual, menyewakan dan menggadaikan) atas objek tersebut, maka PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan sementara (conservatoir beslag) sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa untuk mencegah agar TERGUGAT tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu

Rupiah) perhari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

A. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai "apakah Penggugat memiliki sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar":

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas: Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya mengajukan bukti surat berupa P1 sampai dengan P5 dan Saksi-Saksi yaitu: 1. M. Riza Zulfredi, 2. M. Diah Yusus, dan 3. M. Zaini; Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (Ibrahim), dimana Bukti P1 ini hanya menerangkan tentang kebenaran identitas Penggugat dalam gugatannya Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa Surat Pengembalian Gadai Tanah yang dibuat oleh A. Hamid serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi: Menimbang, bahwa dari bukti P2 tersebut diketahui bahwa tanah objek perkara pada tahun 1975 telah digadaikan oleh Penggugat kepada A. Hamid dan sampai dengan tahun 2018 belum dilakukan penebusan gadai (gala) oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa apabila bukti P2 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Riza Zulfredi yang merupakan anak kandung A. Hamid, maka didapatkan fakta bahwa ternyata tanah objek perkara selama dalam gada oleh A. Hamid, telah A. Hamid serahkan pengelolaannya kepada Rasyid (ayah

Tergugat) dan Rasyid ada beberapa kali mengantarkan hasil tanah ke rumah A Hamid pada saat A Hamid masih bertugas di Bandara Bahwa sepengetahuan Saksi M. Riza Zulfredi, tanah objek perkara tersebut tidak pernah dialihkan pengelolaannya oleh A Hamid kepada pihak lain setelah Rasyid meninggal dunia.

Menimbang, bahwa selanjutnya P3 berupa Berita Acara sengketa tanah dan surat-surat antara Penggugat dengan Tergugat yang diadakan pada tingkat Muspika Kecamatan Blang Sintang Kabupaten Aceh Besar, diketahui bahwa sebelum perkara a quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho, Penggugat sudah berusaha menyelesaikan permasalahan tanah objek perkara di tingkat kecamatan namun tidak berhasil/tidak tercapai titik temu,

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P4 berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, dimana meskipun bukti P4 tersebut diajukan oleh Penggugat berupa fotocopy dari fotocopy, namun oleh karena ternyata bukti P4 tersebut sama dengan bukti T2 dan bukti TT.III.1 yang diajukan sesuai dengan aslinya, maka bukti P4 tersebut memenuhi syarat sebagai alat bukti surat dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan Bukti T.2 dan bukti TT.III.1;

Menimbang, bahwa dari bukti P.4 berupa Akta Jual Beli No 0012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut diketahui bahwa Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat pada tahun 2007 seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah secara tegas kebenaran dari isi dan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut. yaitu 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 Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.4 tersebut, apabila dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Diah Yusuf yang menjabat sebagai Keuchik Gampong Blang Tahun 2007 serta ikut menandatangani Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, ternyata diketahui bahwa Saksi M. Diah tidak mengetahui secara tegas dan pasti bahwa benar Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut, oleh karena meskipun pada saat Akta Jual Beli tersebut dibuat dan Saksi M. Diah ikut menandatangani, namun Saksi M. Diah tidak pernah berjumpa dengan Penggugat dan Tergugat pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut melainkan Saksi M. Diah Yusuf menantanganinya saat dibawa oleh sekretaris.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Bukti P.5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat), diketahui bahwa ternyata tanah objek perkara telah mempunyai alas hak berupa SHM No.00157 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, dimana penerbitan SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti P.4);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-3, dan saksi saksi yaitu: 1. Zulkifli, S.H., dan 2. Muhammad Johan:

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata proses penanda tangan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tidak dilakukan dihadapan PPAT ketentuan hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan alas hak/dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 oleh Turut Tergugat III:

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) diketahui bahwa ternyata tanah objek sengketa telah memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti T-2/TT.III 1/bukti P.4);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 tersebut Majelis Hakim menilai bahwa meskipun bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) yang diajukan oleh Tergugat tersebut merupakan Akta Autentik, namun oleh karena terbukti di persidangan bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 tersebut didasarkan pada dokumen Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang cacat hukum, maka bukti T-3

tersebut tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga harus dikesampingkan on

Menimbang, bahwa terhadap bukti-buk surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III, baik bukti TT III.1 sampai dengan TT. 11 ternyata seluruh bukti-bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi:

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi; Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada Petitum angka 16 mengenai uang paksa/dwangsom, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan pasal 606 a Rv tuntutan tersebut dapat dikabulkan, namun majelis hakim tidak sependapat dengan besaran uang paksa/dwangsom yang diminta oleh Penggugat, dan menurut Majelis Hakim lebih memenuhi rasa keadilan

jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat terlambat dan lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap

B. Amar Putusan

Atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Agustus 2019 Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya,
2. Menyatakan sah secara hukum milik Penggugat atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
- b) 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum;
1. Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor

012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;

2. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
3. Menyatakan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertifikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana
4. Menyatakan Sertifikat 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.
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ 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;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;

8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.166.000,00 (empat juta seratus enam puluh enam ribu);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

BAB III

ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH

A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan

Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho merupakan putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa perdata terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah. Dasar pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan ini adalah Pasal 1330 KUHPerdata. Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila terdapat cacat pada perjanjian yang bersangkutan. Cacat pada perjanjian dapat terjadi apabila persetujuan yang diberikan oleh salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut diberikan dengan adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan.¹

Kekeliruan dalam persetujuan dapat terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak tidak memahami dengan jelas isi dari perjanjian tersebut. Contohnya, apabila terdapat kesalahpahaman antara kedua belah pihak mengenai harga, jumlah, atau kualitas barang yang diperjanjikan.²

Paksaan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya ancaman atau tekanan dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual memaksa

¹ Panggabean, R. M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 17, no. 4 (2010): 651-667.

² A. Parlindungan, Komentaris Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung : Mandar Maju, 1991),

pembeli untuk membeli barang dengan mengancam akan menyerahkan masalah tersebut ke pihak berwajib.³

Penipuan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya informasi yang menyesatkan atau tidak benar dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual melakukan penipuan mengenai kualitas atau kondisi barang yang dijual sehingga pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang tersebut. Kesalahan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya kekeliruan dalam mengenali suatu fakta atau informasi yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.⁴ Contohnya, apabila seorang pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang karena mengira bahwa barang tersebut memiliki fungsi atau kegunaan tertentu, padahal sebenarnya tidak. Dalam wawancara dengan hakim menyatakan bahwa

“Biasanya penyebabnya memalsukan, ataupun tanah tersebut dikuasai oleh penjual. Karena ada niat mengambil keuntungan maka dari itu dapat menjadi penyebab. Adanya penguasaan si penjual. Dan lemahnya pengawasan pemilik tanah yang dikuasai ataupun yang dipercayakan menjual tanah tersebut”.⁵

³ Winarni, Luh Nila. "Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 240032.

⁴ G.Kartasapoetra,dkk, Jaminan UUPABagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah, Rineka Cipta, Jakarta,1991

⁵ Wawancara, Agung rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa ada beberapa penyebab umum mengapa akta jual beli tanah dapat dibatalkan. Salah satu penyebabnya adalah adanya pemalsuan dalam transaksi tersebut. Hal ini dapat terjadi jika terdapat pemalsuan dokumen atau informasi yang digunakan dalam proses jual beli tanah. Selain itu, hakim juga menyebutkan bahwa tanah yang dijual sedang dikuasai oleh penjual. Artinya, penjual secara fisik menguasai tanah tersebut meskipun bukan pemilik sahnyanya. Hal ini dapat menyebabkan akta jual beli tanah dibatalkan karena penjual tidak memiliki hak sah untuk menjual tanah tersebut.

Hakim juga menyoroti lemahnya pengawasan dari pemilik tanah yang dikuasai atau orang yang dipercayakan untuk menjual tanah tersebut. Ini menunjukkan bahwa kelemahan dalam pengawasan atau kurangnya pemantauan dari pemilik asli tanah dapat memungkinkan terjadinya penjualan tanah yang tidak sah.⁶ Secara keseluruhan, pernyataan hakim ini mengindikasikan beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan akta jual beli tanah, seperti pemalsuan, penguasaan oleh penjual, dan kelemahan dalam pengawasan pemilik tanah.

Dalam kasus-kasus di mana terdapat cacat pada perjanjian, Pasal 1330 KUHPerdara memberikan hak kepada salah satu atau kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut. Tujuan dari pembatalan perjanjian adalah untuk mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian dan menghindari terjadinya kerugian bagi salah satu atau kedua belah pihak yang

⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

terlibat dalam perjanjian tersebut.⁷ Terdapat sanksi hukum bagi pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Sanksi hukum tersebut dapat berupa gugatan pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, atau pidana.⁸

Gugatan pembatalan perjanjian dapat diajukan oleh salah satu atau kedua belah pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

Tuntutan ganti rugi dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Tuntutan ganti rugi bertujuan untuk mendapatkan penggantian kerugian materiil atau immateriil yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk memberikan ganti rugi yang setimpal dengan kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

⁷ Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 (2012)

⁸ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995),

Selain itu, dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian juga dapat dikenakan sanksi pidana. Sanksi pidana tersebut dapat berupa denda atau pidana penjara, tergantung dari keparahan tindakan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sanksi pidana bertujuan untuk memberikan efek jera dan mencegah terjadinya tindakan serupa di masa depan⁹ Mengetahui dasar pembatalan akta jual beli tanah sangat penting karena dapat membantu seseorang untuk memahami hak-hak dan kewajiban yang dimilikinya dalam sebuah perjanjian jual beli tanah.

Dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, pembatalan akta jual beli tanah dilakukan karena terdapat kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.¹⁰ Maka dari itu dapat di tarik dari kasus perbuatan melawan hukum tersebut Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut:

1. Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi faktanya

Putusan hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun dalam faktanya, jelas terlihat bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah

⁹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

¹⁰ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Akta jual beli yang dimiliki Tergugat pun dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim telah mengabulkan seluruh gugatan dari Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, dalam fakta-faktanya, terlihat jelas bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Selain itu, akta jual beli yang dimiliki oleh Tergugat dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat menunjukkan bahwa hakim telah menemukan bukti yang cukup bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Meskipun Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat, hakim mungkin menemukan bukti lain yang mendukung klaim Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam hal akta jual beli yang dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat, hal ini dapat menjadi indikasi bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang salah dan melanggar hak-hak Penggugat. Hakim mungkin telah menemukan bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat dengan sengaja membuat akta jual beli tersebut tanpa persetujuan Penggugat, yang merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah

Berdasarkan fakta persidangan, jelas terlihat bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat merupakan fakta penting yang jelas terbukti dalam persidangan. Ini seharusnya menjadi dasar untuk menolak klaim Tergugat atas kepemilikan tanah.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal jika benar Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut, maka Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menguasai tanah itu.

Putusan hakim seharusnya lebih mencerminkan fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat. Karenanya, Tanah tersebut tetap milik sah dari Penggugat dan tidak ada dasar hukum untuk menyatakan Tergugat memiliki tanah tersebut.

Oleh karena itu, dengan mengabaikan fakta penting bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta-fakta penting ini.

Jika fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut dipertimbangkan, maka putusan hakim seharusnya tidak menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut.

3. Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat

Penggugat pun tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat. Tetapi putusan hakim tetap mengabaikan fakta persidangan ini. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat menunjukkan bahwa seharusnya tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah antara mereka. Penggugat bahkan tidak mengenal Tergugat.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi, sangat tidak mungkin terjadi kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Transaksi tersebut seharusnya tidak sah karena tidak memenuhi unsur kesepakatan para pihak.

Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah yang sah di antara mereka. berdasarkan fakta ini, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya, yaitu bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga transaksi jual beli tanahnya tidak mungkin terjadi

4. Fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli

Putusan hakim juga mengabaikan fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya yang dibuat

oleh Tergugat. Beberapa poin penting terkait fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas nama mereka yang dibuat Tergugat namun diabaikan dalam putusan hakim: Fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat seharusnya tidak sah dan tidak mengikat Penggugat. Ini karena unsur kesepakatan para pihak dalam kontrak tidak terpenuhi. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya, ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi tersebut. Karenanya akta tersebut seharusnya tidak sah.

Putusan hakim menjadi tidak sejalan dengan kenyataan bahwa Penggugat sebenarnya tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu, tampaknya putusan hakim tidak sejalan dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Meskipun mengabulkan gugatan Penggugat, putusan hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting yang sebenarnya menunjukkan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi dengan Tergugat.

Berdasarkan penjelasan diatas maka walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi

transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting ini.

B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Perbuatan melawan hukum dapat mencakup berbagai jenis tindakan seperti perbuatan yang melanggar hak asasi manusia, tindakan kejahatan, pelanggaran kontrak, atau pelanggaran terhadap peraturan pemerintah. Perbuatan melawan hukum dapat merugikan seseorang secara langsung atau secara tidak langsung. Dalam hal ini, seseorang yang merasa dirugikan dapat mengambil tindakan hukum untuk memulihkan haknya atau mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita.¹¹

Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang melanggar hukum perdata, seperti melanggar hak milik atau hak kontrak. Sedangkan dalam konteks hukum pidana, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar undang-undang pidana, seperti tindakan kejahatan atau pelanggaran hukum. Dalam setiap kasus, perbuatan melawan hukum dapat berakibat pada kerugian bagi orang lain, masyarakat, atau negara. Oleh karena itu, tindakan

¹¹ Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280-287.

melawan hukum harus dihindari dan dihukum jika ada pelanggaran hukum yang dilakukan.¹²

Beberapa hal yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPertdata mengenai perbuatan melawan hukum. Pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal. Namun Pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Padahal jelas dalam kasus ini Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Pengadilan hanya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Rp 200.000 per hari jika terlambat melaksanakan putusan, tetapi tidak memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Dalam kasus ini Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 45 juta per tahun dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 100 juta. Oleh karena itu, walaupun Pengadilan mengakui perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, namun putusan Pengadilan belum sepenuhnya menerapkan ketentuan Pasal 1365 KUHPertdata karena tidak memerintahkan pembayaran ganti rugi oleh Tergugat.

Selain itu Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah pada kasus Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, bahwa tergugat 1 selaku keuchik gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)

pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa turut tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat.

Sporadik yang turut tergugat I keluaran, akta jual beli nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang turut tergugat II keluaran dan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang turut tergugat III keluaran merupakan kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah penggugat atas nama objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita 1 gugatan

Tergugat I adalah seorang keuchik Gampong Kampung blang, Kecamatan Blang Bintang kabupaten Aceh Besar, sedangkan tergugat II adalah camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar.

Secara umum, tergugat 1 sebagai keuchik Gampong telah menerbitkan surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah penggugat kepada tergugat secara melawan hukum. Kemudian, tergugat 2 sebagai camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan tergugat 3 sebagai Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Secara khusus, para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat 1 menerbitkan surat keterangan tanpa memiliki wewenang untuk melakukannya, sedangkan tergugat 2 dan 3 menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dengan mengacu pada surat

keterangan tersebut, padahal surat keterangan tersebut diterbitkan secara melawan hukum. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat adalah menerbitkan dan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1, sehingga mengakibatkan hilangnya hak milik sah penggugat atas tanah tersebut.

Seperti halnya yang wawancara dengan hakim yang menyatakan bahwa “Akta jual beli tanah harus diliat dahulu apakah perolehannya cacat hukum atau perolehannya memenuhi syarat, apabila memang terbukti di persidangan tanah yang dibeli tersebut tidak sesuai maka dari perkara ini dapat menjadi pertimbangan hakim mediasi”¹³

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa dalam mempertimbangkan sebuah perkara, penting untuk memeriksa apakah akta jual beli tanah telah memenuhi syarat hukum atau ada cacat hukum dalam perolehannya. Jika terbukti di persidangan bahwa tanah yang dibeli tidak sesuai dengan persyaratan hukum, maka hal ini dapat menjadi pertimbangan bagi hakim dalam menawarkan mediasi sebagai solusi penyelesaian perkara.

Dengan kata lain, hakim menekankan bahwa dalam menilai sebuah perkara yang melibatkan akta jual beli tanah, perlu dilakukan penelitian terhadap keabsahan hukum akta tersebut. Jika terdapat cacat hukum atau pelanggaran dalam perolehan tanah tersebut, hal ini dapat mempengaruhi putusan hakim. Dalam konteks ini, hakim juga mengusulkan mediasi sebagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan jika terdapat ketidaksesuaian dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Dan wawancara hakim lainnya bahwa

¹³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

“ Akta jual beli yang dibatalkan hakim adalah tanah yang terbukti ternyata terbukti bukan miliknya dalam teoritis tanah yang bisa dijual hanyabisa menjual oleh pemiliknya tidak boleh orang lain yang menjadi penjual. Makanya otomatis ajb ini dibatalkan karena bukan miliknya”¹⁴

Berdasarkan wawancara tersebut, hakim menjelaskan bahwa akta jual beli tanah akan dibatalkan jika terbukti bahwa tanah yang dijual sebenarnya bukan milik dari penjual yang tercantum dalam akta tersebut. Dalam konteks teoritis, tanah hanya dapat dijual oleh pemiliknya dan tidak boleh dijual oleh orang lain yang bukan pemiliknya. Oleh karena itu, jika terungkap bahwa penjual dalam akta jual beli tersebut bukanlah pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut otomatis dibatalkan.

Pernyataan hakim ini menekankan pentingnya keabsahan kepemilikan dalam transaksi jual beli tanah. Jika terjadi penjualan tanah oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam kasus ini, hakim menyimpulkan bahwa akta jual beli tanah tersebut harus dibatalkan karena penjualnya bukanlah pemilik yang sah dari tanah tersebut.

Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi:¹⁵

1. Menerbitkan surat keterangan tanpa wewenang oleh tergugat 1
2. Mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1 oleh tergugat 2 dan 3

¹⁴ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

¹⁵ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

3. Menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut oleh tergugat 2 dan 3 dengan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1.

Selain itu hakim juga mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan sah secara hukum milik penggugat atas sebidang tanah yang terletak di gampong Blang kecamatan Blang Bintang serta menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat dengan menguasai sebidang tanah, menyatakan turut tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum akta jual beli 012/2007, serta turut tergugat III juga melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertipikat kepada yang bukan haknya yaitu sertifikat hak milik Nomor 00157/2017.¹⁶

Segala bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat didasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Dasar hukum yang dimaksudkan dalam kasus ini adalah Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut.

Berdasarkan kasus ini, penggugat merasa dirugikan karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai sebidang tanah milik penggugat secara tidak sah. Perbuatan melawan hukum tersebut didasarkan pada tindakan tergugat 1 yang menerbitkan surat keterangan tanpa

¹⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

wewenang, tergugat 2 yang menerbitkan akta jual beli secara melawan hukum, dan tergugat 3 yang menerbitkan sertifikat hak milik kepada yang bukan haknya.

Putusan hakim dalam kasus ini memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan tanah kepada penggugat. Selain itu, tergugat 2 dan tergugat 3 juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan dokumen yang tidak sah. Oleh karena itu, akta jual beli dan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh tergugat 2 dan tergugat 3 dinyatakan tidak sah secara hukum.¹⁷

Putusan hakim ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain harus dikembalikan keadaannya seperti semula. Dalam hal ini, tergugat harus mengembalikan tanah kepada penggugat dan akta jual beli serta sertifikat hak milik yang diterbitkan secara melawan hukum harus dinyatakan tidak sah. Putusan hakim ini bertujuan untuk memulihkan hak milik sah penggugat atas tanah tersebut dan memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan.

Pasal 1365 KUHPerdara yang merupakan salah satu dasar hukum untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Pasal ini memberikan hak bagi seseorang atau badan hukum yang merasa dirugikan akibat perbuatan

¹⁷ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melawan hukum untuk menuntut ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang diderita.

Dalam praktiknya, Pasal 1365 KUHPerdara sering digunakan dalam kasus perdata seperti pelanggaran kontrak, penggelapan, pencurian, atau kerusakan yang disebabkan oleh orang lain. Dalam setiap kasus, putusan hakim yang didasarkan pada pasal ini bertujuan untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain.

Berdasarkan kasus ini, putusan hakim telah memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Putusan ini juga memberikan efek jera bagi tergugat dan masyarakat pada umumnya untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Beberapa ahli hukum memiliki pandangan dan teori yang berbeda terkait dengan bentuk perbuatan melawan hukum. Salah satu teori yang dikenal adalah teori "culpa in contrahendo" yang dikemukakan oleh ahli hukum Jerman, Rudolf von Jhering. Menurut teori ini, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang gagal memenuhi kewajiban kontrak sebelum terjadinya kontrak.

Teori lain yang juga dikenal adalah teori yang dikemukakan oleh ahli hukum Belanda, Paul Scholten. Menurut Scholten, perbuatan melawan hukum terjadi ketika seseorang melakukan tindakan yang bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku.

Berdasarkan kasus di atas, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap hukum perdata yang mengatur tentang hak milik dan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, tergugat harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dan memberikan ganti rugi kepada penggugat sesuai dengan kerugian yang diderita.

Putusan hakim yang mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata juga sejalan dengan teori-teori perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh von Jhering dan Scholten. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut. Dalam kasus ini, tergugat telah melanggar hukum perdata dan merugikan penggugat, sehingga tergugat harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh penggugat.

Perihal ini, penggugat dapat menggunakan teori "res ipsa loquitur" untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tanpa harus membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat.¹⁸ Teori "res ipsa loquitur" dapat digunakan dalam kasus-kasus di mana terjadi kerugian atau kecelakaan yang tidak lazim, seperti kecelakaan pesawat atau kecelakaan kendaraan bermotor. Dalam kasus ini, fakta-fakta yang terjadi dapat memberikan bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum telah terjadi.

¹⁸ Apriani, Titin. "Kedudukan Doktrin Res Ipsa Loquitur (Doktrin Yang Memihak Pada Korban) Dalam Tata Hukum Indonesia." *GaneÇ Swara* 14, no. 1 (2020): 401-405.

Berdasarkan kasus ini, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah dan menerbitkan dokumen yang tidak sah. Fakta-fakta tersebut dapat menjadi bukti yang cukup untuk menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat, sekalipun penggugat tidak dapat membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah pada putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho adalah bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara kedua belah pihak dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan putusan tersebut, pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tanah karena adanya kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.

Sebagai akibat dari pembatalan tersebut, maka kepemilikan tanah tersebut kembali ke tangan pemilik sebelumnya dan seluruh transaksi yang terkait dengan tanah tersebut sebelumnya dianggap tidak sah. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.¹⁹

¹⁹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Berdasarkan hal ini, pembatalan akta jual beli tanah tersebut dapat berdampak secara signifikan pada kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghindari terjadinya cacat pada perjanjian dan kemungkinan pembatalan perjanjian di kemudian hari.

Selain syarat materiil, perlu juga diperhatikan syarat formil dari jual beli tanah, yaitu secara singkat, jika tanah yang diperjualbelikan telah memiliki sertifikat, maka perlu disertakan sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Dalam kasus ini, jual beli tanah yang terkait tidak memenuhi syarat formil, dikarenakan sertifikat asli tidak berada di tangan penjual, pembeli maupun PPAT pada saat jual beli dilaksanakan dan pada saat penerbitan salinan akta jual beli. Dalam kasus ini, fakta tersebut telah diberitahukan kepada seluruh pihak tetapi kegiatan jual beli tetap dilaksanakan tanpa adanya pemenuhan terhadap syarat formil maupun syarat materiil jual beli tanah.²⁰

Sesungguhnya penerbitan akta jual beli tersebut juga melanggar Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak

²⁰ Manurung, Edward LM “Tinjauan Yuridis Kekuatan Surat Penguasaan Atas Tanah Yang Berasal Dari Pewarisan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Oleh Masyarakat Di Kecamatan Purbatuan Kabupaten Tapanuli Utara” (2020)

disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”

Berdasarkan prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku, khususnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut menyebabkan banyaknya problema yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. Namun, tidak sedikit pula kesalahan tersebut terletak pada PPAT sendiri. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Ketidakhati-hatian tersebut dapat terjadi dalam hal tidak terpenuhinya persyaratan di antara para pihak sehingga menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang ada. Perbuatan ini pun dapat menyebabkan pembatalan akta di kemudian oleh dari para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan akta tersebut kemudian akan berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya²¹

²¹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah jika dalam transaksi tersebut terdapat bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, namun sertifikat asli hak yang bersangkutan tidak disampaikan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Hal ini berarti bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau satuan rumah susun, pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut harus terlebih dahulu memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang akan dijual tersebut sudah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat dan disampaikan kepada PPAT dalam bentuk sertifikat asli. Jika sertifikat tersebut tidak disampaikan kepada PPAT atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka PPAT memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya transaksi jual beli tanah yang tidak sah dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan pelaksanaannya, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang disampaikan kepadanya. Pemeriksaan ini bertujuan untuk

memastikan bahwa sertifikat yang disampaikan adalah sertifikat asli yang sah dan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.²²

²² Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL
BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth)**

Diajukan untuk melengkapi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana hukum



Oleh :

NAMA MAHASISWA : CABIHUKA BADRIA

NIM : 1901110075

BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2023

ABSTRAK

Cabihuka Badria,
2023

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN
AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No
4/Pdt.G/2019/PN. Jth)
(iv, 55),pp., bibl.,app.**

(Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn)

Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” tetapi dalam kenyataannya masih terjadi pembatalan akta jual beli tanah yang terkait dengan perbuatan melawan hukum pada putusan perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara no 4/Pdt.G/2019 yang belum sesuai dengan fakta persidangan dan untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Metode dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif. Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Disamping itu dilakukan juga wawancara dengan narasumber kunci terkait dengan permasalahan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa putusan hakim belum sesuai dengan fakta persidangan dimana dalam kasus ini penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi, tidak pernah menjual tanah, tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, serta sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli. Putusan hakim juga masih mengabaikan fakta-fakta penting dalam persidangan. Putusan hakim yang dikeluarkan bertentangan dengan Pasal 1365KUHPdata yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yakni yang mengakui bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata pihak penggugat memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Namun, pengadilan tidak menetapkan ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh tergugat.

Disarankan kepada instansi pemerintahan untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap penegakan hukum yang harus mengedepankan nilai keadilan didalam kehidupan masyarakat.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, dengan berkah, karunia dan limpahan hidayah-nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya shalawat dan salam dihanturkan kepada Nabi besar Muhammad Saw yang telah memperjuangkan umatnya dari alam jahiliyah kealam islamiyah dan dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu tugas akhir mata kuliah wajib bagi setiap mahasiswa yang menjalankan studi ilmu hukum dalam rangka mencapai gelar strata-I (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Hal ini dimaksudkan sebagai bentuk implementasi akhir dari ilmi-ilmu teori dan praktek yang telah didapatkan dari perkuliahan.

Adapun judul dalam penulisan skripsi ini adalah **“Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Nomor 4/Pdt.g/2019/PN Jth)”**. Dalam penulisan skripsi ini telah banyak mendapatkan pengetahuan dan wawasan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Untuk itu diucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, waktu, tenaga serta nasihat yang berguna bagi penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Dosen Wali Dr.H. Fadhlullah, S.H.,M.S selaku dosen wali saya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi
4. Bapak Dr.H.Yusri Z Abidin, S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen selaku pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, khususnya bagian hukum perdatayang dengan tulus hati memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
6. Responden dan Informan yang telah bersedia memberikan informasi dan data guna penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada ayahanda dan ibu yang telah memberi dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini sudah diupayakan semaksimal mungkin, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan perkembangan hukum perdata pada khususnya.

Banda Aceh, 25 April 2023

Cabihuka Badria

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	6
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)	10
A. Duduk Perkara	11
B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan	19
C. Amar Putusan.....	24
BAB III PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH	27
A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan.....	27
B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan hukum.....	36
BAB IV PENUTUP	50
A. Kesimpulan.....	50
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	52
LAMPIRAN.....	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, perternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai kesidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah telah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977. hlm 7.

dibentuk norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.²

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.³

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk

² Effendi perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986, hlm 13.

³ Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019).

terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁴

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur didalam pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang menjelaskan bahwa Undang-Undang telah menetapkan akta autentik harus dibuat dihadapan Notaris yang berwenang berdasarkan tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta autentik sendiri disebut juga sebagai alat bukti yang bersifat sempurna. Arti dari sempurna yaitu akta autentik dianggap bukti yang dipercayai oleh hakim jika dibawa kepengadilan, tetapi kesempurnaanya dapat digugurkan apabila pihak lawan dapat membuktikan adanya ketidak benaran dalam pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta autentik oleh Notaris ini ditetapkan oleh peraturan perundang- undangan dalam rangka

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

menciptakan kepatian, ketertiban, dan perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya konflik di masyarakat.⁵

Pelanggaran jabatan pejabat pembuat akta tanah yang disebabkan oleh ketidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan pejabat pembuat akta tanah termasuk kedalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.⁶ Adapun kesalahan dari hak milik atas tanah adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Perbuatan melawan hukum merupakan tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 s/d pasal 1380 KUHPerdata,. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”⁷

Adapun kasusnya dalam perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah

⁵ Satjipto Raharjo, *Membangun dan Merombak Hukum Indonesia: Sebuah Pendakatan Lintas Disiplin*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm 37.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)

⁷ Subekti, R, and R. Tjitrosudibio, “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Pradnya Paramitra, Jakarta, 2003. hlm 379

menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Gugatan ini didasarkan oleh adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang dianggap dibuat secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth).” Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Adanya analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan?
2. Adanya analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum ?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan ruang lingkup Hukum Perdata khususnya perbuatan melawan hukum terkaid dengan pembatalan akta jual beli tanah pada wilayah Pengadilan Negeri Jantho, untuk memfokuskan penelitian ini maka dari itu ruang lingkupnya hanya sebatas pembatalan akta jual beli tanah.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka dapat di tarik tujuan penelitian adapun tujuan penlitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan
2. Untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbutan melawan hukum

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya

dalam masyarakat.⁸ Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁹

Dalam penelitian ini, akan dilakukan tinjauan yuridis empiris terhadap pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho dalam perkara dengan nomor 4/Pdt.G/2019/PN. Jth. Metode penelitian yuridis empiris menggabungkan pendekatan hukum dan pendekatan empiris untuk menganalisis fenomena hukum dalam konteks sosial.

1. Defenisi Operasional Variabel

Definisi operasional variable adalah pengertian variable yang diungkapkan dalam definisi konsep secara operasional, secara praktik, secara nyata dalam lingkup obyek penelitian ataupun obyek yang diteliti. Adapun definisi operasional variabel dalam penelitian ini adalah :

- a. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹⁰
- b. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹¹

⁸ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hl. 126

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134

¹⁰ Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

¹¹ Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.

- c. Akta jual beli tanah adalah bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹²
- d. Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang¹³

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan apabila dilihat dari tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum yang bersifat normatif (kepuustakaan). Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁴

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang mencakup :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Jantho
 - 3) Peraturan Perundang-Undangan yang lainnya

¹² Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).

¹³ Yanti, Susi Novi. *Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*. Diss. Pascasarjana, 2022.

¹⁴ Diantha, I. Made Pasek, and MS SH. *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016.

- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian pakar hukum, doktrin, buku-buku hukum, majalah-majalah, karya tulis ilmiah ataupun buku buku lain yang berkaitan dengan ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan semua dokumen yang berisi konsep dengan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, artikel, dan sebagainya.¹⁵

4. Cara Pengumpulan Data

Adapun cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : melalui studi kepustakaan atau dokumentasi (dokumen). Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan menggunakan metode analisis isi, yaitu memilih, membandingkan, menggabungkan, memilah berbagai pengertian selanjutnya semua data tersebut dianalisis untuk menjawab permasalahan dalam studi kasus ini.¹⁶

5. Cara Menganalisis Data

Adapun analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.¹⁷

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008. hlm. 85.

¹⁶ Azizah, Ainul. "*Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif*." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.

¹⁷ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana. Jakarta: 2011. hlm. 33.

D. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah penyusunan skripsi ini maka penyusunan dibagi menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut:

Pada Bab Pertama dengan judul Pendahuluan, berisikan sub bab Latar Belakang, Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan..

Pada bab kedua dengan judul tinjauan umum tentang hak atas tanah dan pembatalan akta jual beli tanah yang berisikan hak atas tanah dan akta jual beli tanah , macam-macam hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya pada Bab Ketiga dengan judul tinjauan yuridis atas pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan putusan No 4/pdt.g/2019 PN. Jantho, berisikan analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan, dan Analisis putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum

Pada Bab Keempat dengan judul Penutup berisikan Kesimpulan dan Saran yang berkaitan dengan hasil penelitian

BAB II

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)

A. Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 11 Februari 2019 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah kebun seluas ± 1079 M² yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut merupakan harta yang sah milik PENGGUGAT, yang PENGGUGAT peroleh berdasarkan warisan dari orang tua PENGGUGAT (Ibu Kandung) yang bernama Siti Hawa.

Bahwa kira-kira pada tahun 1987 objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut, PENGGUGAT telah menggadaikan tanah milik PENGGUGAT tersebut kepada A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan

Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar dengan harga gadai Rp. 200.000. (dua ratus ribu rupiah).

Bahwa Pada saat penggadaian tanah yang tersebut dalam posita 1 di atas, A Hamid bekerja sebagai kepala Syahbandar Bandar Udara Blang Bintang, Selanjutnya setelah digadaikan, selanjutnya oleh A. Hamid diserahkan izin pengelolaannya kepada alamarhum Abdul Rasyid (ayah kandung TERGUGAT);

Bahwa TERGUGAT sebagai anak kandung dari Abdul Rasyid sangat mengetahui bahwa tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 tersebut di atas merupakan milik sah PENGUGAT.

Bahwa pada awal bulan Januari tahun 2019 A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1

Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar melakukan pengembalian tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 di atas (tanah dalam gadaianya sejak tahun 1987 tersebut) kepada PENGUGAT dengan tidak meminta bayar tebusan.

Bahwa A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, turut membuat surat pernyataan sebagai bukti pengembalian objek tanah milik PENGUGAT sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut di atas, dengan mencantumkan saksi-saksi dan mengetahui Geuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar (Turut

Tergugat I) karena di Gampong tersebut letak keberadaan objek tanah milik PENGGUGAT;

Bahwa pada saat PENGGUGAT bersama A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, mendatangi TURUT TERGUGAT I hendak memintakan tanda tangan TURUT TERGUGAT I pada surat pernyataan pengembalian tanah gadai, maka TURUT TERGUGAT I memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT I atas tanah tersebut telah ada sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT. Menurut TURUT TERGUGAT I Pembuatan sertifikat didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dihadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, (TURUT TERGUGAT II); Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta otentik telah membuat akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT dengan alamat objek tanah di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, yaitu Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007;

Bahwa pada bulan Januari tahun 2019 tersebut, PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II atas Sporadik yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I, yang kemudian PENGGUGAT telusuri ke Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang, dan PENGGUGAT menemukan informasi yang akurat dari dokumen Akta Jual

Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Pada akta jual beli Nomor 012/2007 mencantumkan PENGGUGAT selaku pihak penjual, yang telah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT selaku pembeli seharga 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;

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilakukan oleh TERGUGAT yang disahkan dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II selaku PPAT, secara hukum tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli ini.

Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah berinteraksi dengan TERGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT untuk melakukan penjualan tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT.

Bahwa tidak pernah terjadi peristiwa hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka dengan demikian tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana diatur menurut hukum, maka sangat beralasan hukum PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan membatalkan akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilahirkan secara tidak menurut hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alas hak berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT sementara (TURUT TERGUGAT II) dan dibuat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan/atau tidak pernah PENGGUGAT ketahui sebelumnya, akhirnya TERGUGAT telah melakukan Perbuatan selanjutnya yang berakibat sangat merugikan PENGGUGAT. TERGUGAT telah mengurus Sertipikat hak milik atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh. Pada saat ini ternyata telah dikeluarkan/diterbitkan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat III atas tanah seluas 1.079 M² yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dengan Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak milik yaitu Rita Diana;

Bahwa Sertipikat dikeluarkan dengan memperoleh petunjuk dari Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh Zulkifli S,H selaku PPAT sementara untuk Kecamatan Blang Bintang. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk 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;

Bahwa berdasarkan uraian posita-posita yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka secara nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa menguasai

dan membuat pengalihan hak atas tanah milik PENGGUGAT secara melawan hukum, atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Keuchik Gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT sehingga penggugat mengalami kerugian.

Bahwa sporadik yang TURUT TERGUGAT I keluarkan, akta jual beli Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang TURUT TERGUGAT II keluarkan dan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang TURUT TERGUGAT III keluarkan merupakan satu kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah PENGGUGAT atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 gugatan ini.

Bahwa atas alasan demikian patut untuk dinyatakan bahwa PARATURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT lakukan dengan menguasai tanah milik PENGGUGAT sebagaimana yang tersebut dalam Posita 1 di atas, PENGGUGAT telah berupaya meminta dengan cara Mediasi agar TERGUGAT menyerahkan kembali tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas kepada PENGGUGAT.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan melalui perantaraan Keuchik Gampong di tingkat Gampong.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan pula melalui perantaraan MUSPIKA Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar pada tanggal 17 Januari 2019

Bahwa TERGUGAT tetap bersikeras bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas telah dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat.

Bahwa Pengakuan TERGUGAT tentang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas yang dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat bertolak belakang dengan akta otentik yang TERGUGAT hadirkan yaitu yang membeli tanah adalah TERGUGAT sendiri.

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi PENGGUGAT sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang TERGUGAT lakukan, PENGGUGAT mengalami kerugian Materil dan Immateril, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil yang PENGGUGAT alami atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.

Kerugian Immateriil yaitu uang tersebut tidak dapat PENGGUGAT gunakan untuk usaha PENGGUGAT dan patut untuk diganti oleh TERGUGAT kerugian Immateriil sebesar 100.000.000, (Seratus Juta Rupiah).

Bahwa agar TERGUGAT tidak memindahtangankan objek sebagaimana pada posita 1 gugatan ini kepada pihak lain (menjual, menyewakan dan menggadaikan) atas objek tersebut, maka PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan sementara (conservatoir beslag) sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa untuk mencegah agar TERGUGAT tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu

Rupiah) perhari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai "apakah Penggugat memiliki sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar":

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas: Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya mengajukan bukti surat berupa P1 sampai dengan P5 dan Saksi-Saksi yaitu: 1. M. Riza Zulfredi, 2. M. Diah Yusus, dan 3. M. Zaini; Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (Ibrahim), dimana Bukti P1 ini hanya menerangkan tentang kebenaran identitas Penggugat dalam gugatannya Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa Surat Pengembalian Gadai Tanah yang dibuat oleh A. Hamid serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi: Menimbang, bahwa dari bukti P2 tersebut diketahui bahwa tanah objek perkara pada tahun 1975 telah digadaikan oleh Penggugat kepada A. Hamid dan sampai dengan tahun 2018 belum dilakukan penebusan gadai (gala) oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa apabila bukti P2 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Riza Zulfredi yang merupakan anak kandung A. Hamid, maka didapatkan fakta bahwa ternyata tanah objek perkara selama dalam gada oleh A. Hamid, telah A. Hamid serahkan pengelolaannya kepada Rasyid (ayah

Tergugat) dan Rasyid ada beberapa kali mengantarkan hasil tanah ke rumah A Hamid pada saat A Hamid masih bertugas di Bandara Bahwa sepengetahuan Saksi M. Riza Zulfredi, tanah objek perkara tersebut tidak pernah dialihkan pengelolaannya oleh A Hamid kepada pihak lain setelah Rasyid meninggal dunia.

Menimbang, bahwa selanjutnya P3 berupa Berita Acara sengketa tanah dan surat-surat antara Penggugat dengan Tergugat yang diadakan pada tingkat Muspika Kecamatan Blang Sintang Kabupaten Aceh Besar, diketahui bahwa sebelum perkara a quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho, Penggugat sudah berusaha menyelesaikan permasalahan tanah objek perkara di tingkat kecamatan namun tidak berhasil/tidak tercapai titik temu,

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P4 berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, dimana meskipun bukti P4 tersebut diajukan oleh Penggugat berupa fotocopy dari fotocopy, namun oleh karena ternyata bukti P4 tersebut sama dengan bukti T2 dan bukti TT.III.1 yang diajukan sesuai dengan aslinya, maka bukti P4 tersebut memenuhi syarat sebagai alat bukti surat dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan Bukti T.2 dan bukti TT.III.1;

Menimbang, bahwa dari bukti P.4 berupa Akta Jual Beli No 0012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut diketahui bahwa Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat pada tahun 2007 seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah secara tegas kebenaran dari isi dan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut. yaitu 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 Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.4 tersebut, apabila dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Diah Yusuf yang menjabat sebagai Keuchik Gampong Blang Tahun 2007 serta ikut menandatangani Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, ternyata diketahui bahwa Saksi M. Diah tidak mengetahui secara tegas dan pasti bahwa benar Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut, oleh karena meskipun pada saat Akta Jual Beli tersebut dibuat dan Saksi M. Diah ikut menandatangani, namun Saksi M. Diah tidak pernah berjumpa dengan Penggugat dan Tergugat pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut melainkan Saksi M. Diah Yusuf menantanganinya saat dibawa oleh sekretaris.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Bukti P.5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat), diketahui bahwa ternyata tanah objek perkara telah mempunyai alas hak berupa SHM No.00157 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, dimana penerbitan SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti P.4);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-3, dan saksi saksi yaitu: 1. Zulkifli, S.H., dan 2. Muhammad Johan:

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata proses penanda tangan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tidak dilakukan dihadapan PPAT ketentuan hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan alas hak/dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 oleh Turut Tergugat III:

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) diketahui bahwa ternyata tanah objek sengketa telah memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti T-2/TT.III 1/bukti P.4);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 tersebut Majelis Hakim menilai bahwa meskipun bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) yang diajukan oleh Tergugat tersebut merupakan Akta Autentik, namun oleh karena terbukti di persidangan bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 tersebut didasarkan pada dokumen Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang cacat hukum, maka bukti T-3

tersebut tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga harus dikesampingkan on

Menimbang, bahwa terhadap bukti-buk surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III, baik bukti TT III.1 sampai dengan TT. 11 ternyata seluruh bukti-bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi:

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi; Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada Petitum angka 16 mengenai uang paksa/dwangsom, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan pasal 606 a Rv tuntutan tersebut dapat dikabulkan, namun majelis hakim tidak sependapat dengan besaran uang paksa/dwangsom yang diminta oleh Penggugat, dan menurut Majelis Hakim lebih memenuhi rasa keadilan

jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat terlambat dan lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap

C. Amar Putusan

Atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Agustus 2019 Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya,
2. Menyatakan sah secara hukum milik Penggugat atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
- b) 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum;
1. Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor

012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;

2. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
3. Menyatakan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertifikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana
4. 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.
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ 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;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;

8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.166.000,00 (empat juta seratus enam puluh enam ribu);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

BAB III

ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH

A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan

Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho merupakan putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa perdata terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah. Dasar pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan ini adalah Pasal 1330 KUHPerdata. Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila terdapat cacat pada perjanjian yang bersangkutan. Cacat pada perjanjian dapat terjadi apabila persetujuan yang diberikan oleh salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut diberikan dengan adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan.¹⁸

Kekeliruan dalam persetujuan dapat terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak tidak memahami dengan jelas isi dari perjanjian tersebut. Contohnya, apabila terdapat kesalahpahaman antara kedua belah pihak mengenai harga, jumlah, atau kualitas barang yang diperjanjikan.¹⁹

Paksaan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya ancaman atau tekanan dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual memaksa

¹⁸ Panggabean, R. M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 17, no. 4 (2010): 651-667.

¹⁹ A. Parlindungan, Komentaris Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung : Mandar Maju, 1991),

pembeli untuk membeli barang dengan mengancam akan menyerahkan masalah tersebut ke pihak berwajib.²⁰

Penipuan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya informasi yang menyesatkan atau tidak benar dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual melakukan penipuan mengenai kualitas atau kondisi barang yang dijual sehingga pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang tersebut. Kesalahan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya kekeliruan dalam mengenali suatu fakta atau informasi yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.²¹ Contohnya, apabila seorang pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang karena mengira bahwa barang tersebut memiliki fungsi atau kegunaan tertentu, padahal sebenarnya tidak. Dalam wawancara dengan hakim menyatakan bahwa

“Biasanya penyebabnya memalsukan, ataupun tanah tersebut dikuasai oleh penjual. Karena ada niat mengambil keuntungan maka dari itu dapat menjadi penyebab. Adanya penguasaan si penjual. Dan lemahnya pengawasan pemilik tanah yang dikuasai ataupun yang dipercayakan menjual tanah tersebut”.²²

²⁰ Winarni, Luh Nila. "Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 240032.

²¹ G.Kartasapoetra,dkk, Jaminan UUPABagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah, Rineka Cipta, Jakarta,1991

²² Wawancara, Agung rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa ada beberapa penyebab umum mengapa akta jual beli tanah dapat dibatalkan. Salah satu penyebabnya adalah adanya pemalsuan dalam transaksi tersebut. Hal ini dapat terjadi jika terdapat pemalsuan dokumen atau informasi yang digunakan dalam proses jual beli tanah. Selain itu, hakim juga menyebutkan bahwa tanah yang dijual sedang dikuasai oleh penjual. Artinya, penjual secara fisik menguasai tanah tersebut meskipun bukan pemilik sahnyanya. Hal ini dapat menyebabkan akta jual beli tanah dibatalkan karena penjual tidak memiliki hak sah untuk menjual tanah tersebut.

Hakim juga menyoroti lemahnya pengawasan dari pemilik tanah yang dikuasai atau orang yang dipercayakan untuk menjual tanah tersebut. Ini menunjukkan bahwa kelemahan dalam pengawasan atau kurangnya pemantauan dari pemilik asli tanah dapat memungkinkan terjadinya penjualan tanah yang tidak sah.²³ Secara keseluruhan, pernyataan hakim ini mengindikasikan beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan akta jual beli tanah, seperti pemalsuan, penguasaan oleh penjual, dan kelemahan dalam pengawasan pemilik tanah.

Dalam kasus-kasus di mana terdapat cacat pada perjanjian, Pasal 1330 KUHPerdata memberikan hak kepada salah satu atau kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut. Tujuan dari pembatalan perjanjian adalah untuk mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian dan menghindari terjadinya kerugian bagi salah satu atau kedua belah pihak yang

²³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

terlibat dalam perjanjian tersebut.²⁴ Terdapat sanksi hukum bagi pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Sanksi hukum tersebut dapat berupa gugatan pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, atau pidana.²⁵

Gugatan pembatalan perjanjian dapat diajukan oleh salah satu atau kedua belah pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

Tuntutan ganti rugi dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Tuntutan ganti rugi bertujuan untuk mendapatkan penggantian kerugian materiil atau immateriil yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk memberikan ganti rugi yang setimpal dengan kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

²⁴ Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 (2012)

²⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995),

Selain itu, dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian juga dapat dikenakan sanksi pidana. Sanksi pidana tersebut dapat berupa denda atau pidana penjara, tergantung dari keparahan tindakan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sanksi pidana bertujuan untuk memberikan efek jera dan mencegah terjadinya tindakan serupa di masa depan²⁶ Mengetahui dasar pembatalan akta jual beli tanah sangat penting karena dapat membantu seseorang untuk memahami hak-hak dan kewajiban yang dimilikinya dalam sebuah perjanjian jual beli tanah.

Dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, pembatalan akta jual beli tanah dilakukan karena terdapat kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.²⁷ Maka dari itu dapat di tarik dari kasus perbuatan melawan hukum tersebut Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut:

1. Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi faktanya

Putusan hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun dalam faktanya, jelas terlihat bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah

²⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

²⁷ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Akta jual beli yang dimiliki Tergugat pun dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim telah mengabulkan seluruh gugatan dari Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, dalam fakta-faktanya, terlihat jelas bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Selain itu, akta jual beli yang dimiliki oleh Tergugat dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat menunjukkan bahwa hakim telah menemukan bukti yang cukup bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Meskipun Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat, hakim mungkin menemukan bukti lain yang mendukung klaim Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam hal akta jual beli yang dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat, hal ini dapat menjadi indikasi bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang salah dan melanggar hak-hak Penggugat. Hakim mungkin telah menemukan bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat dengan sengaja membuat akta jual beli tersebut tanpa persetujuan Penggugat, yang merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah

Berdasarkan fakta persidangan, jelas terlihat bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat merupakan fakta penting yang jelas terbukti dalam persidangan. Ini seharusnya menjadi dasar untuk menolak klaim Tergugat atas kepemilikan tanah.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal jika benar Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut, maka Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menguasai tanah itu.

Putusan hakim seharusnya lebih mencerminkan fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat. Karenanya, Tanah tersebut tetap milik sah dari Penggugat dan tidak ada dasar hukum untuk menyatakan Tergugat memiliki tanah tersebut.

Oleh karena itu, dengan mengabaikan fakta penting bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta-fakta penting ini.

Jika fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut dipertimbangkan, maka putusan hakim seharusnya tidak menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut.

3. Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat

Penggugat pun tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat. Tetapi putusan hakim tetap mengabaikan fakta persidangan ini. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat menunjukkan bahwa seharusnya tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah antara mereka. Penggugat bahkan tidak mengenal Tergugat.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi, sangat tidak mungkin terjadi kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Transaksi tersebut seharusnya tidak sah karena tidak memenuhi unsur kesepakatan para pihak.

Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah yang sah di antara mereka. berdasarkan fakta ini, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya, yaitu bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga transaksi jual beli tanahnya tidak mungkin terjadi

4. Fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli

Putusan hakim juga mengabaikan fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya yang dibuat

oleh Tergugat. Beberapa poin penting terkait fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas nama mereka yang dibuat Tergugat namun diabaikan dalam putusan hakim: Fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat seharusnya tidak sah dan tidak mengikat Penggugat. Ini karena unsur kesepakatan para pihak dalam kontrak tidak terpenuhi. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya, ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi tersebut. Karenanya akta tersebut seharusnya tidak sah.

Putusan hakim menjadi tidak sejalan dengan kenyataan bahwa Penggugat sebenarnya tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu, tampaknya putusan hakim tidak sejalan dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Meskipun mengabulkan gugatan Penggugat, putusan hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting yang sebenarnya menunjukkan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi dengan Tergugat.

Berdasarkan penjelasan diatas maka walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi

transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting ini.

B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Perbuatan melawan hukum dapat mencakup berbagai jenis tindakan seperti perbuatan yang melanggar hak asasi manusia, tindakan kejahatan, pelanggaran kontrak, atau pelanggaran terhadap peraturan pemerintah. Perbuatan melawan hukum dapat merugikan seseorang secara langsung atau secara tidak langsung. Dalam hal ini, seseorang yang merasa dirugikan dapat mengambil tindakan hukum untuk memulihkan haknya atau mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita.²⁸

Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang melanggar hukum perdata, seperti melanggar hak milik atau hak kontrak. Sedangkan dalam konteks hukum pidana, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar undang-undang pidana, seperti tindakan kejahatan atau pelanggaran hukum. Dalam setiap kasus, perbuatan melawan hukum dapat berakibat pada kerugian bagi orang lain, masyarakat, atau negara. Oleh karena itu, tindakan

²⁸ Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280-287.

melawan hukum harus dihindari dan dihukum jika ada pelanggaran hukum yang dilakukan.²⁹

Beberapa hal yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPertdata mengenai perbuatan melawan hukum. Pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal. Namun Pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Padahal jelas dalam kasus ini Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Pengadilan hanya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Rp 200.000 per hari jika terlambat melaksanakan putusan, tetapi tidak memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Dalam kasus ini Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 45 juta per tahun dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 100 juta. Oleh karena itu, walaupun Pengadilan mengakui perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, namun putusan Pengadilan belum sepenuhnya menerapkan ketentuan Pasal 1365 KUHPertdata karena tidak memerintahkan pembayaran ganti rugi oleh Tergugat.

Selain itu Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah pada kasus Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, bahwa tergugat 1 selaku keuchik gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya

²⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)

pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa turut tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat.

Sporadik yang turut tergugat I keluaran, akta jual beli nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang turut tergugat II keluaran dan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang turut tergugat III keluaran merupakan kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah penggugat atas nama objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita 1 gugatan

Tergugat I adalah seorang keuchik Gampong Kampung blang, Kecamatan Blang Bintang kabupaten Aceh Besar, sedangkan tergugat II adalah camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar.

Secara umum, tergugat 1 sebagai keuchik Gampong telah menerbitkan surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah penggugat kepada tergugat secara melawan hukum. Kemudian, tergugat 2 sebagai camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan tergugat 3 sebagai Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Secara khusus, para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat 1 menerbitkan surat keterangan tanpa memiliki wewenang untuk melakukannya, sedangkan tergugat 2 dan 3 menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dengan mengacu pada surat

keterangan tersebut, padahal surat keterangan tersebut diterbitkan secara melawan hukum. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat adalah menerbitkan dan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1, sehingga mengakibatkan hilangnya hak milik sah penggugat atas tanah tersebut.

Seperti halnya yang wawancara dengan hakim yang menyatakan bahwa “Akta jual beli tanah harus diliat dahulu apakah perolehannya cacat hukum atau perolehannya memenuhi syarat, apabila memang terbukti di persidangan tanah yang dibeli tersebut tidak sesuai maka dari perkara ini dapat menjadi pertimbangan hakim mediasi”³⁰

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa dalam mempertimbangkan sebuah perkara, penting untuk memeriksa apakah akta jual beli tanah telah memenuhi syarat hukum atau ada cacat hukum dalam perolehannya. Jika terbukti di persidangan bahwa tanah yang dibeli tidak sesuai dengan persyaratan hukum, maka hal ini dapat menjadi pertimbangan bagi hakim dalam menawarkan mediasi sebagai solusi penyelesaian perkara.

Dengan kata lain, hakim menekankan bahwa dalam menilai sebuah perkara yang melibatkan akta jual beli tanah, perlu dilakukan penelitian terhadap keabsahan hukum akta tersebut. Jika terdapat cacat hukum atau pelanggaran dalam perolehan tanah tersebut, hal ini dapat mempengaruhi putusan hakim. Dalam konteks ini, hakim juga mengusulkan mediasi sebagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan jika terdapat ketidaksesuaian dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Dan wawancara hakim lainnya bahwa

³⁰ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

“ Akta jual beli yang dibatalkan hakim adalah tanah yang terbukti ternyata terbukti bukan miliknya dalam teoritis tanah yang bisa dijual hanya bisa menjual oleh pemiliknya tidak boleh orang lain yang menjadi penjual. Makanya otomatis aja ini dibatalkan karena bukan miliknya”³¹

Berdasarkan wawancara tersebut, hakim menjelaskan bahwa akta jual beli tanah akan dibatalkan jika terbukti bahwa tanah yang dijual sebenarnya bukan milik dari penjual yang tercantum dalam akta tersebut. Dalam konteks teoritis, tanah hanya dapat dijual oleh pemiliknya dan tidak boleh dijual oleh orang lain yang bukan pemiliknya. Oleh karena itu, jika terungkap bahwa penjual dalam akta jual beli tersebut bukanlah pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut otomatis dibatalkan.

Pernyataan hakim ini menekankan pentingnya keabsahan kepemilikan dalam transaksi jual beli tanah. Jika terjadi penjualan tanah oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam kasus ini, hakim menyimpulkan bahwa akta jual beli tanah tersebut harus dibatalkan karena penjualnya bukanlah pemilik yang sah dari tanah tersebut.

Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi:³²

1. Menerbitkan surat keterangan tanpa wewenang oleh tergugat 1
2. Mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1 oleh tergugat 2 dan 3

³¹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

³² Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

3. Menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut oleh tergugat 2 dan 3 dengan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1.

Selain itu hakim juga mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan sah secara hukum milik penggugat atas sebidang tanah yang terletak di gampong Blang kecamatan Blang Bintang serta menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat dengan menguasai sebidang tanah, menyatakan turut tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum akta jual beli 012/2007, serta turut tergugat III juga melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertipikat kepada yang bukan haknya yaitu sertifikat hak milik Nomor 00157/2017.³³

Segala bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat didasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Dasar hukum yang dimaksudkan dalam kasus ini adalah Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut.

Berdasarkan kasus ini, penggugat merasa dirugikan karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai sebidang tanah milik penggugat secara tidak sah. Perbuatan melawan hukum tersebut didasarkan pada tindakan tergugat 1 yang menerbitkan surat keterangan tanpa

³³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

wewenang, tergugat 2 yang menerbitkan akta jual beli secara melawan hukum, dan tergugat 3 yang menerbitkan sertifikat hak milik kepada yang bukan haknya.

Putusan hakim dalam kasus ini memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan tanah kepada penggugat. Selain itu, tergugat 2 dan tergugat 3 juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan dokumen yang tidak sah. Oleh karena itu, akta jual beli dan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh tergugat 2 dan tergugat 3 dinyatakan tidak sah secara hukum.³⁴

Putusan hakim ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain harus dikembalikan keadaannya seperti semula. Dalam hal ini, tergugat harus mengembalikan tanah kepada penggugat dan akta jual beli serta sertifikat hak milik yang diterbitkan secara melawan hukum harus dinyatakan tidak sah. Putusan hakim ini bertujuan untuk memulihkan hak milik sah penggugat atas tanah tersebut dan memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan.

Pasal 1365 KUHPdata yang merupakan salah satu dasar hukum untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Pasal ini memberikan hak bagi seseorang atau badan hukum yang merasa dirugikan akibat perbuatan

³⁴ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melawan hukum untuk menuntut ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang diderita.

Dalam praktiknya, Pasal 1365 KUHPerdara sering digunakan dalam kasus perdata seperti pelanggaran kontrak, penggelapan, pencurian, atau kerusakan yang disebabkan oleh orang lain. Dalam setiap kasus, putusan hakim yang didasarkan pada pasal ini bertujuan untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain.

Berdasarkan kasus ini, putusan hakim telah memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Putusan ini juga memberikan efek jera bagi tergugat dan masyarakat pada umumnya untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Beberapa ahli hukum memiliki pandangan dan teori yang berbeda terkait dengan bentuk perbuatan melawan hukum. Salah satu teori yang dikenal adalah teori "culpa in contrahendo" yang dikemukakan oleh ahli hukum Jerman, Rudolf von Jhering. Menurut teori ini, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang gagal memenuhi kewajiban kontrak sebelum terjadinya kontrak.

Teori lain yang juga dikenal adalah teori yang dikemukakan oleh ahli hukum Belanda, Paul Scholten. Menurut Scholten, perbuatan melawan hukum terjadi ketika seseorang melakukan tindakan yang bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku.

Berdasarkan kasus di atas, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap hukum perdata yang mengatur tentang hak milik dan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, tergugat harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dan memberikan ganti rugi kepada penggugat sesuai dengan kerugian yang diderita.

Putusan hakim yang mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdata juga sejalan dengan teori-teori perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh von Jhering dan Scholten. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut. Dalam kasus ini, tergugat telah melanggar hukum perdata dan merugikan penggugat, sehingga tergugat harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh penggugat.

Perihal ini, penggugat dapat menggunakan teori "res ipsa loquitur" untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tanpa harus membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat.³⁵ Teori "res ipsa loquitur" dapat digunakan dalam kasus-kasus di mana terjadi kerugian atau kecelakaan yang tidak lazim, seperti kecelakaan pesawat atau kecelakaan kendaraan bermotor. Dalam kasus ini, fakta-fakta yang terjadi dapat memberikan bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum telah terjadi.

³⁵ Apriani, Titin. "Kedudukan Doktrin Res Ipsa Loquitur (Doktrin Yang Memihak Pada Korban) Dalam Tata Hukum Indonesia." *GaneÇ Swara* 14, no. 1 (2020): 401-405.

Berdasarkan kasus ini, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah dan menerbitkan dokumen yang tidak sah. Fakta-fakta tersebut dapat menjadi bukti yang cukup untuk menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat, sekalipun penggugat tidak dapat membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah pada putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho adalah bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara kedua belah pihak dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan putusan tersebut, pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tanah karena adanya kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.

Sebagai akibat dari pembatalan tersebut, maka kepemilikan tanah tersebut kembali ke tangan pemilik sebelumnya dan seluruh transaksi yang terkait dengan tanah tersebut sebelumnya dianggap tidak sah. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.³⁶

³⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Berdasarkan hal ini, pembatalan akta jual beli tanah tersebut dapat berdampak secara signifikan pada kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghindari terjadinya cacat pada perjanjian dan kemungkinan pembatalan perjanjian di kemudian hari.

Selain syarat materiil, perlu juga diperhatikan syarat formil dari jual beli tanah, yaitu secara singkat, jika tanah yang diperjualbelikan telah memiliki sertifikat, maka perlu disertakan sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Dalam kasus ini, jual beli tanah yang terkait tidak memenuhi syarat formil, dikarenakan sertifikat asli tidak berada di tangan penjual, pembeli maupun PPAT pada saat jual beli dilaksanakan dan pada saat penerbitan salinan akta jual beli. Dalam kasus ini, fakta tersebut telah diberitahukan kepada seluruh pihak tetapi kegiatan jual beli tetap dilaksanakan tanpa adanya pemenuhan terhadap syarat formil maupun syarat materiil jual beli tanah.³⁷

Sesungguhnya penerbitan akta jual beli tersebut juga melanggar Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak

³⁷ Manurung, Edward LM “Tinjauan Yuridis Kekuatan Surat Penguasaan Atas Tanah Yang Berasal Dari Pewarisan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Oleh Masyarakat Di Kecamatan Purbatuan Kabupaten Tapanuli Utara” (2020)

disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”

Berdasarkan prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku, khususnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut menyebabkan banyaknya problema yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. Namun, tidak sedikit pula kesalahan tersebut terletak pada PPAT sendiri. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Ketidakhati-hatian tersebut dapat terjadi dalam hal tidak terpenuhinya persyaratan di antara para pihak sehingga menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang ada. Perbuatan ini pun dapat menyebabkan pembatalan akta di kemudian oleh dari para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan akta tersebut kemudian akan berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya³⁸

³⁸ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah jika dalam transaksi tersebut terdapat bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, namun sertifikat asli hak yang bersangkutan tidak disampaikan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Hal ini berarti bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau satuan rumah susun, pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut harus terlebih dahulu memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang akan dijual tersebut sudah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat dan disampaikan kepada PPAT dalam bentuk sertifikat asli. Jika sertifikat tersebut tidak disampaikan kepada PPAT atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka PPAT memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya transaksi jual beli tanah yang tidak sah dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan pelaksanaannya, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang disampaikan kepadanya. Pemeriksaan ini bertujuan untuk

memastikan bahwa sertifikat yang disampaikan adalah sertifikat asli yang sah dan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.³⁹

³⁹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut Penggugat sana sekali tidak pernah melakukan transaksi, Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah, penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli Maka dari itu Walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta penting ini
2. Putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara Mengenai Perbuatan Melawan hukum yakni Putusan pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun, pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, padahal Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Selain itu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah adalah bahwa para tergugat selaku telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum.

B. Saran

1. Disarankan kepada penegak hukum agar lebih teliti dengan seksama putusan pengadilan dan landasan hukum yang digunakan dalam pembatalan akta jual beli tanah.
2. Disarankan kepada penggugat agar lebih menjaga pengawasan hak atas tanah yang dimiliki penggugat agar tidak terjadi sengketa hak atas tanah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku- Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* , Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya* (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni*, Bandung, 2003
- Diantha, I. Made Pasek, *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016
- Effendi perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986
- Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah. Kencana*. Jakarta: 2011
- Kartasapoetra, G. dkk, *Jaminan UUPA Bagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Parlindungan A, *Komentat atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1991)
- Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 2012
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1995
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008.
- Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta,
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006),
- Wantjik Saleh , *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977

B. Jurnal Penelitian

- Azizah, Ainul. "Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.
- Devi, Ria Sintha, and Melinda Marsaulina Hutapea. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 1.1 (2019),
- Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019)
- Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.
- Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).
- Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 4.2 (2017)
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016)
- Pratiwia, Ratna Nur, and Fatma Ulfatun Najichab. "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA."
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016)
- Pulungan, M. Teguh, and Muazzul Muazzul. "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017),
- Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

- Ramadhani, Rahmat. "*Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.*" *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017)
- Riardo, Rahmat. "*Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok.*" *Soumatera Law Review* 2.2 (2019),
- Winarni, Luh Nila. "*Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan.*" *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 24003
- Yanti, Susi Novi. "*Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*". *Diss. Pascasarjana*, 2022.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara dengan Narasumber Hakim Pengadilan Negeri Jantho



**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL
BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth)**

Diajukan untuk melengkapi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana hukum



Oleh :

NAMA MAHASISWA : CABIHUKA BADRIA

NIM : 1901110075

BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2023

ABSTRAK

**Cabihuka Badria,
2023**

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN
AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No
4/Pdt.G/2019/PN. Jth)
(iv, 55),pp., bibl.,app.**

(Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn)

Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” tetapi dalam kenyataannya masih terjadi pembatalan akta jual beli tanah yang terkait dengan perbuatan melawan hukum pada putusan perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara no 4/Pdt.G/2019 yang belum sesuai dengan fakta persidangan dan untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Metode dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif. Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Disamping itu dilakukan juga wawancara dengan narasumber kunci terkait dengan permasalahan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa putusan hakim belum sesuai dengan fakta persidangan dimana dalam kasus ini penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi, tidak pernah menjual tanah, tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, serta sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli. Putusan hakim juga masih mengabaikan fakta-fakta penting dalam persidangan. Putusan hakim yang dikeluarkan bertentangan dengan Pasal 1365KUHPdata yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yakni yang mengakui bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata pihak penggugat memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Namun, pengadilan tidak menetapkan ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh tergugat.

Disarankan kepada instansi pemerintahan untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap penegakan hukum yang harus mengedepankan nilai keadilan didalam kehidupan masyarakat.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, dengan berkah, karunia dan limpahan hidayah-nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya shalawat dan salam dihanturkan kepada Nabi besar Muhammad Saw yang telah memperjuangkan umatnya dari alam jahiliyah kealam islamiyah dan dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu tugas akhir mata kuliah wajib bagi setiap mahasiswa yang menjalankan studi ilmu hukum dalam rangka mencapai gelar strata-I (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Hal ini dimaksudkan sebagai bentuk implementasi akhir dari ilmi-ilmu teori dan praktek yang telah didapatkan dari perkuliahan.

Adapun judul dalam penulisan skripsi ini adalah **“Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Nomor 4/Pdt.g/2019/PN Jth)”**. Dalam penulisan skripsi ini telah banyak mendapatkan pengetahuan dan wawasan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Untuk itu diucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, waktu, tenaga serta nasihat yang berguna bagi penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Dosen Wali Dr.H. Fadhlullah, S.H.,M.S selaku dosen wali saya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi
4. Bapak Dr.H.Yusri Z Abidin, S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen selaku pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, khususnya bagian hukum perdatayang dengan tulus hati memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
6. Responden dan Informan yang telah bersedia memberikan informasi dan data guna penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada ayahanda dan ibu yang telah memberi dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini sudah diupayakan semaksimal mungkin, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan perkembangan hukum perdata pada khususnya.

Banda Aceh, 25 April 2023

Cabihuka Badria

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	6
C. Metode Penelitian.....	6
D. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)	10
A. Duduk Perkara	11
B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan	19
C. Amar Putusan.....	24
BAB III PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH	27
A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan.....	27
B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan hukum.....	36
BAB IV PENUTUP	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	52
LAMPIRAN	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, perternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai kesidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah telah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977. hlm 7.

dibentuk norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.²

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.³

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk

² Effendi perangan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986, hlm 13.

³ Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019).

terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁴

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur didalam pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang menjelaskan bahwa Undang-Undang telah menetapkan akta autentik harus dibuat dihadapan Notaris yang berwenang berdasarkan tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta autentik sendiri disebut juga sebagai alat bukti yang bersifat sempurna. Arti dari sempurna yaitu akta autentik dianggap bukti yang dipercayai oleh hakim jika dibawa kepengadilan, tetapi kesempurnaanya dapat digugurkan apabila pihak lawan dapat membuktikan adanya ketidak benaran dalam pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta autentik oleh Notaris ini ditetapkan oleh peraturan perundang- undangan dalam rangka

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

menciptakan kepatian, ketertiban, dan perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya konflik di masyarakat.⁵

Pelanggaran jabatan pejabat pembuat akta tanah yang disebabkan oleh ketidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan pejabat pembuat akta tanah termasuk kedalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.⁶ Adapun kesalahan dari hak milik atas tanah adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Perbuatan melawan hukum merupakan tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 s/d pasal 1380 KUHPerdata,. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”⁷

Adapun kasusnya dalam perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah

⁵ Satjipto Raharjo, *Membangun dan Merombak Hukum Indonesia: Sebuah Pendakatan Lintas Disiplin*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm 37.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)

⁷ Subekti, R, and R. Tjitrosudibio, “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Pradnya Paramitra, Jakarta, 2003. hlm 379

menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Gugatan ini didasarkan oleh adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang dianggap dibuat secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth).” Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Adanya analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan?
2. Adanya analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum ?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan ruang lingkup Hukum Perdata khususnya perbuatan melawan hukum terkaid dengan pembatalan akta jual beli tanah pada wilayah Pengadilan Negeri Jantho, untuk memfokuskan penelitian ini maka dari itu ruang lingkupnya hanya sebatas pembatalan akta jual beli tanah.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka dapat di tarik tujuan penelitian adapun tujuan penlitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan
2. Untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbutan melawan hukum

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya

dalam masyarakat.⁸ Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁹

Dalam penelitian ini, akan dilakukan tinjauan yuridis empiris terhadap pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho dalam perkara dengan nomor 4/Pdt.G/2019/PN. Jth. Metode penelitian yuridis empiris menggabungkan pendekatan hukum dan pendekatan empiris untuk menganalisis fenomena hukum dalam konteks sosial.

1. Defenisi Operasional Variabel

Definisi operasional variable adalah pengertian variable yang diungkapkan dalam definisi konsep secara operasional, secara praktik, secara nyata dalam lingkup obyek penelitian ataupun obyek yang diteliti. Adapun definisi operasional variabel dalam penelitian ini adalah :

- a. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹⁰
- b. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹¹

⁸ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hl. 126

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134

¹⁰ Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

¹¹ Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.

- c. Akta jual beli tanah adalah bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹²
- d. Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang¹³

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan apabila dilihat dari tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum yang bersifat normatif (kepuustakaan). Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁴

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang mencakup :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Jantho
 - 3) Peraturan Perundang-Undangan yang lainnya

¹² Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).

¹³ Yanti, Susi Novi. *Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*. Diss. Pascasarjana, 2022.

¹⁴ Diantha, I. Made Pasek, and MS SH. *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016.

- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian pakar hukum, doktrin, buku-buku hukum, majalah-majalah, karya tulis ilmiah ataupun buku buku lain yang berkaitan dengan ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan semua dokumen yang berisi konsep dengan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, artikel, dan sebagainya.¹⁵

4. Cara Pengumpulan Data

Adapun cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : melalui studi kepustakaan atau dokumentasi (dokumen). Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan menggunakan metode analisis isi, yaitu memilih, membandingkan, menggabungkan, memilah berbagai pengertian selanjutnya semua data tersebut dianalisis untuk menjawab permasalahan dalam studi kasus ini.¹⁶

5. Cara Menganalisis Data

Adapun analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.¹⁷

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008. hlm. 85.

¹⁶ Azizah, Ainul. "*Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif*." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.

¹⁷ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana. Jakarta: 2011. hlm. 33.

D. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah penyusunan skripsi ini maka penyusunan dibagi menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut:

Pada Bab Pertama dengan judul Pendahuluan, berisikan sub bab Latar Belakang, Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan..

Pada bab kedua dengan judul tinjauan umum tentang hak atas tanah dan pembatalan akta jual beli tanah yang berisikan hak atas tanah dan akta jual beli tanah , macam-macam hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya pada Bab Ketiga dengan judul tinjauan yuridis atas pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan putusan No 4/pdt.g/2019 PN. Jantho, berisikan analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan, dan Analisis putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum

Pada Bab Keempat dengan judul Penutup berisikan Kesimpulan dan Saran yang berkaitan dengan hasil penelitian

BAB II

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)

A. Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 11 Februari 2019 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah kebun seluas ± 1079 M² yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut merupakan harta yang sah milik PENGGUGAT, yang PENGGUGAT peroleh berdasarkan warisan dari orang tua PENGGUGAT (Ibu Kandung) yang bernama Siti Hawa.

Bahwa kira-kira pada tahun 1987 objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut, PENGGUGAT telah menggadaikan tanah milik PENGGUGAT tersebut kepada A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan

Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar dengan harga gadai Rp. 200.000. (dua ratus ribu rupiah).

Bahwa Pada saat penggadaian tanah yang tersebut dalam posita 1 di atas, A Hamid bekerja sebagai kepala Syahbandar Bandar Udara Blang Bintang, Selanjutnya setelah digadaikan, selanjutnya oleh A. Hamid diserahkan izin pengelolaannya kepada alamarhum Abdul Rasyid (ayah kandung TERGUGAT);

Bahwa TERGUGAT sebagai anak kandung dari Abdul Rasyid sangat mengetahui bahwa tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 tersebut di atas merupakan milik sah PENGUGAT.

Bahwa pada awal bulan Januari tahun 2019 A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1

Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar melakukan pengembalian tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 di atas (tanah dalam gadaianya sejak tahun 1987 tersebut) kepada PENGUGAT dengan tidak meminta bayar tebusan.

Bahwa A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, turut membuat surat pernyataan sebagai bukti pengembalian objek tanah milik PENGUGAT sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut di atas, dengan mencantumkan saksi-saksi dan mengetahui Geuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar (Turut

Tergugat I) karena di Gampong tersebut letak keberadaan objek tanah milik PENGGUGAT;

Bahwa pada saat PENGGUGAT bersama A. Hamid, Umur $\pm$ 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, mendatangi TURUT TERGUGAT I hendak memintakan tanda tangan TURUT TERGUGAT I pada surat pernyataan pengembalian tanah gadai, maka TURUT TERGUGAT I memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT I atas tanah tersebut telah ada sertifikat hak milik atas nama TERGUGAT. Menurut TURUT TERGUGAT I Pembuatan sertifikat didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dihadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, (TURUT TERGUGAT II); Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta otentik telah membuat akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT dengan alamat objek tanah di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, yaitu Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007;

Bahwa pada bulan Januari tahun 2019 tersebut, PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II atas Sporadik yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I, yang kemudian PENGGUGAT telusuri ke Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang, dan PENGGUGAT menemukan informasi yang akurat dari dokumen Akta Jual

Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Pada akta jual beli Nomor 012/2007 mencantumkan PENGGUGAT selaku pihak penjual, yang telah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT selaku pembeli seharga 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;

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilakukan oleh TERGUGAT yang disahkan dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II selaku PPAT, secara hukum tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli ini.

Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah berinteraksi dengan TERGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT untuk melakukan penjualan tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT.

Bahwa tidak pernah terjadi peristiwa hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka dengan demikian tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana diatur menurut hukum, maka sangat beralasan hukum PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan membatalkan akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilahirkan secara tidak menurut hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alas hak berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT sementara (TURUT TERGUGAT II) dan dibuat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan/atau tidak pernah PENGGUGAT ketahui sebelumnya, akhirnya TERGUGAT telah melakukan Perbuatan selanjutnya yang berakibat sangat merugikan PENGGUGAT. TERGUGAT telah mengurus Sertipikat hak milik atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh. Pada saat ini ternyata telah dikeluarkan/diterbitkan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat III atas tanah seluas 1.079 M² yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dengan Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak milik yaitu Rita Diana;

Bahwa Sertipikat dikeluarkan dengan memperoleh petunjuk dari Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh Zulkifli S,H selaku PPAT sementara untuk Kecamatan Blang Bintang. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk 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;

Bahwa berdasarkan uraian posita-posita yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka secara nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa menguasai

dan membuat pengalihan hak atas tanah milik PENGGUGAT secara melawan hukum, atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Keuchik Gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT sehingga penggugat mengalami kerugian.

Bahwa sporadik yang TURUT TERGUGAT I keluarkan, akta jual beli Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang TURUT TERGUGAT II keluarkan dan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang TURUT TERGUGAT III keluarkan merupakan satu kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah PENGGUGAT atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 gugatan ini.

Bahwa atas alasan demikian patut untuk dinyatakan bahwa PARATURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT lakukan dengan menguasai tanah milik PENGGUGAT sebagaimana yang tersebut dalam Posita 1 di atas, PENGGUGAT telah berupaya meminta dengan cara Mediasi agar TERGUGAT menyerahkan kembali tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas kepada PENGGUGAT.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan melalui perantaraan Keuchik Gampong di tingkat Gampong.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan pula melalui perantaraan MUSPIKA Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar pada tanggal 17 Januari 2019

Bahwa TERGUGAT tetap bersikeras bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas telah dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat.

Bahwa Pengakuan TERGUGAT tentang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas yang dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat bertolak belakang dengan akta otentik yang TERGUGAT hadirkan yaitu yang membeli tanah adalah TERGUGAT sendiri.

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi PENGGUGAT sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang TERGUGAT lakukan, PENGGUGAT mengalami kerugian Materil dan Immateril, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil yang PENGGUGAT alami atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.

Kerugian Immateriil yaitu uang tersebut tidak dapat PENGGUGAT gunakan untuk usaha PENGGUGAT dan patut untuk diganti oleh TERGUGAT kerugian Immateriil sebesar 100.000.000, (Seratus Juta Rupiah).

Bahwa agar TERGUGAT tidak memindahtangankan objek sebagaimana pada posita 1 gugatan ini kepada pihak lain (menjual, menyewakan dan menggadaikan) atas objek tersebut, maka PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan sementara (conservatoir beslag) sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa untuk mencegah agar TERGUGAT tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu

Rupiah) perhari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai "apakah Penggugat memiliki sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar":

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas: Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya mengajukan bukti surat berupa P1 sampai dengan P5 dan Saksi-Saksi yaitu: 1. M. Riza Zulfredi, 2. M. Diah Yusus, dan 3. M. Zaini; Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (Ibrahim), dimana Bukti P1 ini hanya menerangkan tentang kebenaran identitas Penggugat dalam gugatannya Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa Surat Pengembalian Gadai Tanah yang dibuat oleh A. Hamid serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi: Menimbang, bahwa dari bukti P2 tersebut diketahui bahwa tanah objek perkara pada tahun 1975 telah digadaikan oleh Penggugat kepada A. Hamid dan sampai dengan tahun 2018 belum dilakukan penebusan gadai (gala) oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa apabila bukti P2 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Riza Zulfredi yang merupakan anak kandung A. Hamid, maka didapatkan fakta bahwa ternyata tanah objek perkara selama dalam gada oleh A. Hamid, telah A. Hamid serahkan pengelolaannya kepada Rasyid (ayah

Tergugat) dan Rasyid ada beberapa kali mengantarkan hasil tanah ke rumah A Hamid pada saat A Hamid masih bertugas di Bandara Bahwa sepengetahuan Saksi M. Riza Zulfredi, tanah objek perkara tersebut tidak pernah dialihkan pengelolaannya oleh A Hamid kepada pihak lain setelah Rasyid meninggal dunia.

Menimbang, bahwa selanjutnya P3 berupa Berita Acara sengketa tanah dan surat-surat antara Penggugat dengan Tergugat yang diadakan pada tingkat Muspika Kecamatan Blang Sintang Kabupaten Aceh Besar, diketahui bahwa sebelum perkara a quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho, Penggugat sudah berusaha menyelesaikan permasalahan tanah objek perkara di tingkat kecamatan namun tidak berhasil/tidak tercapai titik temu,

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P4 berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, dimana meskipun bukti P4 tersebut diajukan oleh Penggugat berupa fotocopy dari fotocopy, namun oleh karena ternyata bukti P4 tersebut sama dengan bukti T2 dan bukti TT.III.1 yang diajukan sesuai dengan aslinya, maka bukti P4 tersebut memenuhi syarat sebagai alat bukti surat dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan Bukti T.2 dan bukti TT.III.1;

Menimbang, bahwa dari bukti P.4 berupa Akta Jual Beli No 0012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut diketahui bahwa Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat pada tahun 2007 seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah secara tegas kebenaran dari isi dan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut. yaitu 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 Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.4 tersebut, apabila dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Diah Yusuf yang menjabat sebagai Keuchik Gampong Blang Tahun 2007 serta ikut menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, ternyata diketahui bahwa Saksi M. Diah tidak mengetahui secara tegas dan pasti bahwa benar Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut, oleh karena meskipun pada saat Akta Jual Beli tersebut dibuat dan Saksi M. Diah ikut menandatangani, namun Saksi M. Diah tidak pernah berjumpa dengan Penggugat dan Tergugat pada saat penanda tanganan Akta Jual Beli tersebut melainkan Saksi M. Diah Yusuf menantanganinya saat dibawa oleh sekretaris.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Bukti P.5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat), diketahui bahwa ternyata tanah objek perkara telah mempunyai alas hak berupa SHM No.00157 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, dimana penerbitan SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti P.4);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-3, dan saksi saksi yaitu: 1. Zulkifli, S.H., dan 2. Muhammad Johan:

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata proses penanda tangan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tidak dilakukan dihadapan PPAT ketentuan hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan alas hak/dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 oleh Turut Tergugat III:

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) diketahui bahwa ternyata tanah objek sengketa telah memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti T-2/TT.III 1/bukti P.4);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 tersebut Majelis Hakim menilai bahwa meskipun bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) yang diajukan oleh Tergugat tersebut merupakan Akta Autentik, namun oleh karena terbukti di persidangan bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 tersebut didasarkan pada dokumen Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang cacat hukum, maka bukti T-3

tersebut tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga harus dikesampingkan on

Menimbang, bahwa terhadap bukti-buk surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III, baik bukti TT III.1 sampai dengan TT. 11 ternyata seluruh bukti-bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi:

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi; Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada Petitum angka 16 mengenai uang paksa/dwangsom, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan pasal 606 a Rv tuntutan tersebut dapat dikabulkan, namun majelis hakim tidak sependapat dengan besaran uang paksa/dwangsom yang diminta oleh Penggugat, dan menurut Majelis Hakim lebih memenuhi rasa keadilan

jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat terlambat dan lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap

C. Amar Putusan

Atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Agustus 2019 Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya,
2. Menyatakan sah secara hukum milik Penggugat atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
- b) 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum;
1. Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor

012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;

2. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
3. Menyatakan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertifikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana
4. Menyatakan Sertifikat 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.
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ 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;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;

8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.166.000,00 (empat juta seratus enam puluh enam ribu);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

BAB III

ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH

A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan

Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho merupakan putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa perdata terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah. Dasar pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan ini adalah Pasal 1330 KUHPerdata. Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila terdapat cacat pada perjanjian yang bersangkutan. Cacat pada perjanjian dapat terjadi apabila persetujuan yang diberikan oleh salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut diberikan dengan adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan.¹⁸

Kekeliruan dalam persetujuan dapat terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak tidak memahami dengan jelas isi dari perjanjian tersebut. Contohnya, apabila terdapat kesalahpahaman antara kedua belah pihak mengenai harga, jumlah, atau kualitas barang yang diperjanjikan.¹⁹

Paksaan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya ancaman atau tekanan dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual memaksa

¹⁸ Panggabean, R. M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 17, no. 4 (2010): 651-667.

¹⁹ A. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1991),

pembeli untuk membeli barang dengan mengancam akan menyerahkan masalah tersebut ke pihak berwajib.²⁰

Penipuan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya informasi yang menyesatkan atau tidak benar dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual melakukan penipuan mengenai kualitas atau kondisi barang yang dijual sehingga pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang tersebut. Kesalahan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya kekeliruan dalam mengenali suatu fakta atau informasi yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.²¹ Contohnya, apabila seorang pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang karena mengira bahwa barang tersebut memiliki fungsi atau kegunaan tertentu, padahal sebenarnya tidak. Dalam wawancara dengan hakim menyatakan bahwa

“Biasanya penyebabnya memalsukan, ataupun tanah tersebut dikuasai oleh penjual. Karena ada niat mengambil keuntungan maka dari itu dapat menjadi penyebab. Adanya penguasaan si penjual. Dan lemahnya pengawasan pemilik tanah yang dikuasai ataupun yang dipercayakan menjual tanah tersebut”.²²

²⁰ Winarni, Luh Nila. "Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 240032.

²¹ G.Kartasapoetra,dkk, Jaminan UUPABagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah, Rineka Cipta, Jakarta,1991

²² Wawancara, Agung rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa ada beberapa penyebab umum mengapa akta jual beli tanah dapat dibatalkan. Salah satu penyebabnya adalah adanya pemalsuan dalam transaksi tersebut. Hal ini dapat terjadi jika terdapat pemalsuan dokumen atau informasi yang digunakan dalam proses jual beli tanah. Selain itu, hakim juga menyebutkan bahwa tanah yang dijual sedang dikuasai oleh penjual. Artinya, penjual secara fisik menguasai tanah tersebut meskipun bukan pemilik sahnyanya. Hal ini dapat menyebabkan akta jual beli tanah dibatalkan karena penjual tidak memiliki hak sah untuk menjual tanah tersebut.

Hakim juga menyoroti lemahnya pengawasan dari pemilik tanah yang dikuasai atau orang yang dipercayakan untuk menjual tanah tersebut. Ini menunjukkan bahwa kelemahan dalam pengawasan atau kurangnya pemantauan dari pemilik asli tanah dapat memungkinkan terjadinya penjualan tanah yang tidak sah.²³ Secara keseluruhan, pernyataan hakim ini mengindikasikan beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan akta jual beli tanah, seperti pemalsuan, penguasaan oleh penjual, dan kelemahan dalam pengawasan pemilik tanah.

Dalam kasus-kasus di mana terdapat cacat pada perjanjian, Pasal 1330 KUHPerdara memberikan hak kepada salah satu atau kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut. Tujuan dari pembatalan perjanjian adalah untuk mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian dan menghindari terjadinya kerugian bagi salah satu atau kedua belah pihak yang

²³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

terlibat dalam perjanjian tersebut.²⁴ Terdapat sanksi hukum bagi pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Sanksi hukum tersebut dapat berupa gugatan pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, atau pidana.²⁵

Gugatan pembatalan perjanjian dapat diajukan oleh salah satu atau kedua belah pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

Tuntutan ganti rugi dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Tuntutan ganti rugi bertujuan untuk mendapatkan penggantian kerugian materiil atau immateriil yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk memberikan ganti rugi yang setimpal dengan kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

²⁴ Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 (2012)

²⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995),

Selain itu, dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian juga dapat dikenakan sanksi pidana. Sanksi pidana tersebut dapat berupa denda atau pidana penjara, tergantung dari keparahan tindakan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sanksi pidana bertujuan untuk memberikan efek jera dan mencegah terjadinya tindakan serupa di masa depan²⁶ Mengetahui dasar pembatalan akta jual beli tanah sangat penting karena dapat membantu seseorang untuk memahami hak-hak dan kewajiban yang dimilikinya dalam sebuah perjanjian jual beli tanah.

Dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, pembatalan akta jual beli tanah dilakukan karena terdapat kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.²⁷ Maka dari itu dapat di tarik dari kasus perbuatan melawan hukum tersebut Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut:

1. Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi faktanya

Putusan hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun dalam faktanya, jelas terlihat bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah

²⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

²⁷ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Akta jual beli yang dimiliki Tergugat pun dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim telah mengabulkan seluruh gugatan dari Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, dalam fakta-faktanya, terlihat jelas bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Selain itu, akta jual beli yang dimiliki oleh Tergugat dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat menunjukkan bahwa hakim telah menemukan bukti yang cukup bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Meskipun Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat, hakim mungkin menemukan bukti lain yang mendukung klaim Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam hal akta jual beli yang dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat, hal ini dapat menjadi indikasi bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang salah dan melanggar hak-hak Penggugat. Hakim mungkin telah menemukan bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat dengan sengaja membuat akta jual beli tersebut tanpa persetujuan Penggugat, yang merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah

Berdasarkan fakta persidangan, jelas terlihat bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat merupakan fakta penting yang jelas terbukti dalam persidangan. Ini seharusnya menjadi dasar untuk menolak klaim Tergugat atas kepemilikan tanah.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal jika benar Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut, maka Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menguasai tanah itu.

Putusan hakim seharusnya lebih mencerminkan fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat. Karenanya, Tanah tersebut tetap milik sah dari Penggugat dan tidak ada dasar hukum untuk menyatakan Tergugat memiliki tanah tersebut.

Oleh karena itu, dengan mengabaikan fakta penting bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta-fakta penting ini.

Jika fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut dipertimbangkan, maka putusan hakim seharusnya tidak menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut.

3. Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat

Penggugat pun tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat. Tetapi putusan hakim tetap mengabaikan fakta persidangan ini. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat menunjukkan bahwa seharusnya tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah antara mereka. Penggugat bahkan tidak mengenal Tergugat.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi, sangat tidak mungkin terjadi kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Transaksi tersebut seharusnya tidak sah karena tidak memenuhi unsur kesepakatan para pihak.

Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah yang sah di antara mereka. berdasarkan fakta ini, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya, yaitu bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga transaksi jual beli tanahnya tidak mungkin terjadi

4. Fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli

Putusan hakim juga mengabaikan fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya yang dibuat

oleh Tergugat. Beberapa poin penting terkait fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas nama mereka yang dibuat Tergugat namun diabaikan dalam putusan hakim: Fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat seharusnya tidak sah dan tidak mengikat Penggugat. Ini karena unsur kesepakatan para pihak dalam kontrak tidak terpenuhi. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya, ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi tersebut. Karenanya akta tersebut seharusnya tidak sah.

Putusan hakim menjadi tidak sejalan dengan kenyataan bahwa Penggugat sebenarnya tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu, tampaknya putusan hakim tidak sejalan dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Meskipun mengabulkan gugatan Penggugat, putusan hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting yang sebenarnya menunjukkan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi dengan Tergugat.

Berdasarkan penjelasan diatas maka walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi

transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting ini.

B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Perbuatan melawan hukum dapat mencakup berbagai jenis tindakan seperti perbuatan yang melanggar hak asasi manusia, tindakan kejahatan, pelanggaran kontrak, atau pelanggaran terhadap peraturan pemerintah. Perbuatan melawan hukum dapat merugikan seseorang secara langsung atau secara tidak langsung. Dalam hal ini, seseorang yang merasa dirugikan dapat mengambil tindakan hukum untuk memulihkan haknya atau mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita.²⁸

Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang melanggar hukum perdata, seperti melanggar hak milik atau hak kontrak. Sedangkan dalam konteks hukum pidana, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar undang-undang pidana, seperti tindakan kejahatan atau pelanggaran hukum. Dalam setiap kasus, perbuatan melawan hukum dapat berakibat pada kerugian bagi orang lain, masyarakat, atau negara. Oleh karena itu, tindakan

²⁸ Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280-287.

melawan hukum harus dihindari dan dihukum jika ada pelanggaran hukum yang dilakukan.²⁹

Beberapa hal yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPertdata mengenai perbuatan melawan hukum. Pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal. Namun Pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Padahal jelas dalam kasus ini Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Pengadilan hanya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Rp 200.000 per hari jika terlambat melaksanakan putusan, tetapi tidak memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Dalam kasus ini Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 45 juta per tahun dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 100 juta. Oleh karena itu, walaupun Pengadilan mengakui perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, namun putusan Pengadilan belum sepenuhnya menerapkan ketentuan Pasal 1365 KUHPertdata karena tidak memerintahkan pembayaran ganti rugi oleh Tergugat.

Selain itu Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah pada kasus Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, bahwa tergugat 1 selaku keuchik gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya

²⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)

pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa turut tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat.

Sporadik yang turut tergugat I keluaran, akta jual beli nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang turut tergugat II keluaran dan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang turut tergugat III keluaran merupakan kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah penggugat atas nama objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita 1 gugatan

Tergugat I adalah seorang keuchik Gampong Kampung blang, Kecamatan Blang Bintang kabupaten Aceh Besar, sedangkan tergugat II adalah camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar.

Secara umum, tergugat 1 sebagai keuchik Gampong telah menerbitkan surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah penggugat kepada tergugat secara melawan hukum. Kemudian, tergugat 2 sebagai camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan tergugat 3 sebagai Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Secara khusus, para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat 1 menerbitkan surat keterangan tanpa memiliki wewenang untuk melakukannya, sedangkan tergugat 2 dan 3 menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dengan mengacu pada surat

keterangan tersebut, padahal surat keterangan tersebut diterbitkan secara melawan hukum. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat adalah menerbitkan dan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1, sehingga mengakibatkan hilangnya hak milik sah penggugat atas tanah tersebut.

Seperti halnya yang wawancara dengan hakim yang menyatakan bahwa “Akta jual beli tanah harus diliat dahulu apakah perolehannya cacat hukum atau perolehannya memenuhi syarat, apabila memang terbukti di persidangan tanah yang dibeli tersebut tidak sesuai maka dari perkara ini dapat menjadi pertimbangan hakim mediasi”³⁰

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa dalam mempertimbangkan sebuah perkara, penting untuk memeriksa apakah akta jual beli tanah telah memenuhi syarat hukum atau ada cacat hukum dalam perolehannya. Jika terbukti di persidangan bahwa tanah yang dibeli tidak sesuai dengan persyaratan hukum, maka hal ini dapat menjadi pertimbangan bagi hakim dalam menawarkan mediasi sebagai solusi penyelesaian perkara.

Dengan kata lain, hakim menekankan bahwa dalam menilai sebuah perkara yang melibatkan akta jual beli tanah, perlu dilakukan penelitian terhadap keabsahan hukum akta tersebut. Jika terdapat cacat hukum atau pelanggaran dalam perolehan tanah tersebut, hal ini dapat mempengaruhi putusan hakim. Dalam konteks ini, hakim juga mengusulkan mediasi sebagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan jika terdapat ketidaksesuaian dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Dan wawancara hakim lainnya bahwa

³⁰ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

“ Akta jual beli yang dibatalkan hakim adalah tanah yang terbukti ternyata terbukti bukan miliknya dalam teoritis tanah yang bisa dijual hanyabisa menjual oleh pemiliknya tidak boleh orang lain yang menjadi penjual. Makanya otomatis ajb ini dibatalkan karena bukan miliknya”³¹

Berdasarkan wawancara tersebut, hakim menjelaskan bahwa akta jual beli tanah akan dibatalkan jika terbukti bahwa tanah yang dijual sebenarnya bukan milik dari penjual yang tercantum dalam akta tersebut. Dalam konteks teoritis, tanah hanya dapat dijual oleh pemiliknya dan tidak boleh dijual oleh orang lain yang bukan pemiliknya. Oleh karena itu, jika terungkap bahwa penjual dalam akta jual beli tersebut bukanlah pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut otomatis dibatalkan.

Pernyataan hakim ini menekankan pentingnya keabsahan kepemilikan dalam transaksi jual beli tanah. Jika terjadi penjualan tanah oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam kasus ini, hakim menyimpulkan bahwa akta jual beli tanah tersebut harus dibatalkan karena penjualnya bukanlah pemilik yang sah dari tanah tersebut.

Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi:³²

1. Menerbitkan surat keterangan tanpa wewenang oleh tergugat 1
2. Mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1 oleh tergugat 2 dan 3

³¹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

³² Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

3. Menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut oleh tergugat 2 dan 3 dengan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1.

Selain itu hakim juga mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan sah secara hukum milik penggugat atas sebidang tanah yang terletak di gampong Blang kecamatan Blang Bintang serta menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat dengan menguasai sebidang tanah, menyatakan turut tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum akta jual beli 012/2007, serta turut tergugat III juga melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertipikat kepada yang bukan haknya yaitu sertifikat hak milik Nomor 00157/2017.³³

Segala bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat didasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Dasar hukum yang dimaksudkan dalam kasus ini adalah Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut.

Berdasarkan kasus ini, penggugat merasa dirugikan karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai sebidang tanah milik penggugat secara tidak sah. Perbuatan melawan hukum tersebut didasarkan pada tindakan tergugat 1 yang menerbitkan surat keterangan tanpa

³³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

wewenang, tergugat 2 yang menerbitkan akta jual beli secara melawan hukum, dan tergugat 3 yang menerbitkan sertifikat hak milik kepada yang bukan haknya.

Putusan hakim dalam kasus ini memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan tanah kepada penggugat. Selain itu, tergugat 2 dan tergugat 3 juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan dokumen yang tidak sah. Oleh karena itu, akta jual beli dan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh tergugat 2 dan tergugat 3 dinyatakan tidak sah secara hukum.³⁴

Putusan hakim ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain harus dikembalikan keadaannya seperti semula. Dalam hal ini, tergugat harus mengembalikan tanah kepada penggugat dan akta jual beli serta sertifikat hak milik yang diterbitkan secara melawan hukum harus dinyatakan tidak sah. Putusan hakim ini bertujuan untuk memulihkan hak milik sah penggugat atas tanah tersebut dan memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan.

Pasal 1365 KUHPdata yang merupakan salah satu dasar hukum untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Pasal ini memberikan hak bagi seseorang atau badan hukum yang merasa dirugikan akibat perbuatan

³⁴ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melawan hukum untuk menuntut ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang diderita.

Dalam praktiknya, Pasal 1365 KUHPerdara sering digunakan dalam kasus perdata seperti pelanggaran kontrak, penggelapan, pencurian, atau kerusakan yang disebabkan oleh orang lain. Dalam setiap kasus, putusan hakim yang didasarkan pada pasal ini bertujuan untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain.

Berdasarkan kasus ini, putusan hakim telah memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Putusan ini juga memberikan efek jera bagi tergugat dan masyarakat pada umumnya untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Beberapa ahli hukum memiliki pandangan dan teori yang berbeda terkait dengan bentuk perbuatan melawan hukum. Salah satu teori yang dikenal adalah teori "culpa in contrahendo" yang dikemukakan oleh ahli hukum Jerman, Rudolf von Jhering. Menurut teori ini, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang gagal memenuhi kewajiban kontrak sebelum terjadinya kontrak.

Teori lain yang juga dikenal adalah teori yang dikemukakan oleh ahli hukum Belanda, Paul Scholten. Menurut Scholten, perbuatan melawan hukum terjadi ketika seseorang melakukan tindakan yang bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku.

Berdasarkan kasus di atas, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap hukum perdata yang mengatur tentang hak milik dan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, tergugat harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dan memberikan ganti rugi kepada penggugat sesuai dengan kerugian yang diderita.

Putusan hakim yang mengacu pada Pasal 1365 KUHPperdata juga sejalan dengan teori-teori perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh von Jhering dan Scholten. Pasal 1365 KUHPperdata menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut. Dalam kasus ini, tergugat telah melanggar hukum perdata dan merugikan penggugat, sehingga tergugat harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh penggugat.

Perihal ini, penggugat dapat menggunakan teori "res ipsa loquitur" untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tanpa harus membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat.³⁵ Teori "res ipsa loquitur" dapat digunakan dalam kasus-kasus di mana terjadi kerugian atau kecelakaan yang tidak lazim, seperti kecelakaan pesawat atau kecelakaan kendaraan bermotor. Dalam kasus ini, fakta-fakta yang terjadi dapat memberikan bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum telah terjadi.

³⁵ Apriani, Titin. "Kedudukan Doktrin Res Ipsa Loquitur (Doktrin Yang Memihak Pada Korban) Dalam Tata Hukum Indonesia." *GaneÇ Swara* 14, no. 1 (2020): 401-405.

Berdasarkan kasus ini, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah dan menerbitkan dokumen yang tidak sah. Fakta-fakta tersebut dapat menjadi bukti yang cukup untuk menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat, sekalipun penggugat tidak dapat membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah pada putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho adalah bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara kedua belah pihak dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan putusan tersebut, pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tanah karena adanya kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.

Sebagai akibat dari pembatalan tersebut, maka kepemilikan tanah tersebut kembali ke tangan pemilik sebelumnya dan seluruh transaksi yang terkait dengan tanah tersebut sebelumnya dianggap tidak sah. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.³⁶

³⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Berdasarkan hal ini, pembatalan akta jual beli tanah tersebut dapat berdampak secara signifikan pada kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghindari terjadinya cacat pada perjanjian dan kemungkinan pembatalan perjanjian di kemudian hari.

Selain syarat materiil, perlu juga diperhatikan syarat formil dari jual beli tanah, yaitu secara singkat, jika tanah yang diperjualbelikan telah memiliki sertifikat, maka perlu disertakan sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Dalam kasus ini, jual beli tanah yang terkait tidak memenuhi syarat formil, dikarenakan sertifikat asli tidak berada di tangan penjual, pembeli maupun PPAT pada saat jual beli dilaksanakan dan pada saat penerbitan salinan akta jual beli. Dalam kasus ini, fakta tersebut telah diberitahukan kepada seluruh pihak tetapi kegiatan jual beli tetap dilaksanakan tanpa adanya pemenuhan terhadap syarat formil maupun syarat materiil jual beli tanah.³⁷

Sesungguhnya penerbitan akta jual beli tersebut juga melanggar Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak

³⁷ Manurung, Edward LM “Tinjauan Yuridis Kekuatan Surat Penguasaan Atas Tanah Yang Berasal Dari Pewarisan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Oleh Masyarakat Di Kecamatan Purbatuan Kabupaten Tapanuli Utara” (2020)

disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”

Berdasarkan prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku, khususnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut menyebabkan banyaknya problema yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. Namun, tidak sedikit pula kesalahan tersebut terletak pada PPAT sendiri. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Ketidakhati-hatian tersebut dapat terjadi dalam hal tidak terpenuhinya persyaratan di antara para pihak sehingga menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang ada. Perbuatan ini pun dapat menyebabkan pembatalan akta di kemudian oleh dari para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan akta tersebut kemudian akan berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya³⁸

³⁸ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah jika dalam transaksi tersebut terdapat bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, namun sertifikat asli hak yang bersangkutan tidak disampaikan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Hal ini berarti bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau satuan rumah susun, pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut harus terlebih dahulu memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang akan dijual tersebut sudah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat dan disampaikan kepada PPAT dalam bentuk sertifikat asli. Jika sertifikat tersebut tidak disampaikan kepada PPAT atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka PPAT memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya transaksi jual beli tanah yang tidak sah dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan pelaksanaannya, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang disampaikan kepadanya. Pemeriksaan ini bertujuan untuk

memastikan bahwa sertifikat yang disampaikan adalah sertifikat asli yang sah dan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.³⁹

³⁹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut Penggugat sana sekali tidak pernah melakukan transaksi, Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah, penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli Maka dari itu Walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta penting ini
2. Putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara Mengenai Perbuatan Melawan hukum yakni Putusan pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun, pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, padahal Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Selain itu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah adalah bahwa para tergugat selaku telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum.

B. Saran

1. Disarankan kepada penegak hukum agar lebih teliti dengan seksama putusan pengadilan dan landasan hukum yang digunakan dalam pembatalan akta jual beli tanah.
2. Disarankan kepada penggugat agar lebih menjaga pengawasan hak atas tanah yang dimiliki penggugat agar tidak terjadi sengketa hak atas tanah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku- Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* , Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya* (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni*, Bandung, 2003
- Diantha, I. Made Pasek, *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016
- Effendi perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986
- Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah. Kencana*. Jakarta: 2011
- Kartasapoetra, G. dkk, *Jaminan UUPA Bagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Parlindungan A, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1991)
- Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 2012
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1995
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008.
- Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta,
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006),
- Wantjik Saleh , *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977

B. Jurnal Penelitian

- Azizah, Ainul. "Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.
- Devi, Ria Sintha, and Melinda Marsaulina Hutapea. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 1.1 (2019),
- Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019)
- Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.
- Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).
- Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 4.2 (2017)
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016)
- Pratiwia, Ratna Nur, and Fatma Ulfatun Najichab. "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA."
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016)
- Pulungan, M. Teguh, and Muazzul Muazzul. "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017),
- Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

- Ramadhani, Rahmat. "*Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.*" *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017)
- Riardo, Rahmat. "*Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok.*" *Soumatera Law Review* 2.2 (2019),
- Winarni, Luh Nila. "*Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan.*" *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 24003
- Yanti, Susi Novi. "*Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*". *Diss. Pascasarjana*, 2022.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara dengan Narasumber Hakim Pengadilan Negeri Jantho



**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL
BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth)**

Diajukan untuk melengkapi salah satu syarat
memperoleh gelar sarjana hukum



Oleh :

NAMA MAHASISWA : CABIHUKA BADRIA

NIM : 1901110075

BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2023

ABSTRAK

**Cabihuka Badria,
2023**

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN
AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan No
4/Pdt.G/2019/PN. Jth)
(iv, 55),pp., bibl.,app.**

(Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn)

Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” tetapi dalam kenyataannya masih terjadi pembatalan akta jual beli tanah yang terkait dengan perbuatan melawan hukum pada putusan perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara no 4/Pdt.G/2019 yang belum sesuai dengan fakta persidangan dan untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Metode dalam penulisan ini menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif. Studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Disamping itu dilakukan juga wawancara dengan narasumber kunci terkait dengan permasalahan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa putusan hakim belum sesuai dengan fakta persidangan dimana dalam kasus ini penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi, tidak pernah menjual tanah, tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, serta sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli. Putusan hakim juga masih mengabaikan fakta-fakta penting dalam persidangan. Putusan hakim yang dikeluarkan bertentangan dengan Pasal 1365KUHPdata yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yakni yang mengakui bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata pihak penggugat memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Namun, pengadilan tidak menetapkan ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh tergugat.

Disarankan kepada instansi pemerintahan untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap penegakan hukum yang harus mengedepankan nilai keadilan didalam kehidupan masyarakat.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, dengan berkah, karunia dan limpahan hidayah-nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya shalawat dan salam dihanturkan kepada Nabi besar Muhammad Saw yang telah memperjuangkan umatnya dari alam jahiliyah kealam islamiyah dan dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu tugas akhir mata kuliah wajib bagi setiap mahasiswa yang menjalankan studi ilmu hukum dalam rangka mencapai gelar strata-I (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Hal ini dimaksudkan sebagai bentuk implementasi akhir dari ilmi-ilmu teori dan praktek yang telah didapatkan dari perkuliahan.

Adapun judul dalam penulisan skripsi ini adalah **“Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Nomor 4/Pdt.g/2019/PN Jth)”**. Dalam penulisan skripsi ini telah banyak mendapatkan pengetahuan dan wawasan yang sangat berharga dari berbagai pihak. Untuk itu diucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan, bimbingan, waktu, tenaga serta nasihat yang berguna bagi penulisan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Dosen Wali Dr.H. Fadhlullah, S.H.,M.S selaku dosen wali saya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi
4. Bapak Dr.H.Yusri Z Abidin, S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan arahan serta membantu penulis dalam penyelesaian skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen selaku pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, khususnya bagian hukum perdatayang dengan tulus hati memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
6. Responden dan Informan yang telah bersedia memberikan informasi dan data guna penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada ayahanda dan ibu yang telah memberi dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini sudah diupayakan semaksimal mungkin, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan perkembangan hukum perdata pada khususnya.

Banda Aceh, 25 April 2023

Cabihuka Badria

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	6
C. Metode Penelitian.....	6
D. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)	10
A. Duduk Perkara	11
B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan	19
C. Amar Putusan.....	24
BAB III PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH	27
A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan.....	27
B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan hukum.....	36
BAB IV PENUTUP	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	52
LAMPIRAN	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, perternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Tanah tersebut dapat diperoleh dengan melalui jual beli tanah.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai kesidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah telah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain

¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977. hlm 7.

dibentuk norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.²

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke yang lain.³

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk

² Effendi perangan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986, hlm 13.

³ Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019).

terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁴

Peraturan mengenai akta sendiri juga telah diatur didalam pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang menjelaskan bahwa Undang-Undang telah menetapkan akta autentik harus dibuat dihadapan Notaris yang berwenang berdasarkan tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta autentik sendiri disebut juga sebagai alat bukti yang bersifat sempurna. Arti dari sempurna yaitu akta autentik dianggap bukti yang dipercayai oleh hakim jika dibawa kepengadilan, tetapi kesempurnaanya dapat digugurkan apabila pihak lawan dapat membuktikan adanya ketidak benaran dalam pembuatan akta tersebut. Pembuatan akta autentik oleh Notaris ini ditetapkan oleh peraturan perundang- undangan dalam rangka

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 Tambahan Lembar Negara Nomor 5893, Pasal 1 ayat (1).

menciptakan kepatian, ketertiban, dan perlindungan hukum untuk mencegah terjadinya konflik di masyarakat.⁵

Pelanggaran jabatan pejabat pembuat akta tanah yang disebabkan oleh ketidak hati-hatiannya dalam menjalankan tugas dan kewajiban seharusnya dikenakan sanksi disiplin profesi dan sanksi administrasi. Hal ini disebabkan pelanggaran terhadap jabatan pejabat pembuat akta tanah termasuk kedalam pelanggaran yang serius dan merugikan masyarakat, walaupun hal tersebut bukanlah murni kesalahannya.⁶ Adapun kesalahan dari hak milik atas tanah adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Perbuatan melawan hukum merupakan tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 s/d pasal 1380 KUHPerdata,. Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “ Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”⁷

Adapun kasusnya dalam perkara Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, dimana pada tahun 2019 Penggugat mengetahui bahwa Tergugat telah

⁵ Satjipto Raharjo, *Membangun dan Merombak Hukum Indonesia: Sebuah Pendakatan Lintas Disiplin*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm 37.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)

⁷ Subekti, R, and R. Tjitrosudibio, “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Pradnya Paramitra, Jakarta, 2003. hlm 379

menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik Penggugat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Sporadik yang ditanda tangani oleh Keuchik Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar. Gugatan ini didasarkan oleh adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang dianggap dibuat secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ Tinjauan Yuridis Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho (Studi Terhadap Perkara Putusan No 4/Pdt.G/2019/PN. Jth).” Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Adanya analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan?
2. Adanya analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum ?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan ruang lingkup Hukum Perdata khususnya perbuatan melawan hukum terkaid dengan pembatalan akta jual beli tanah pada wilayah Pengadilan Negeri Jantho, untuk memfokuskan penelitian ini maka dari itu ruang lingkupnya hanya sebatas pembatalan akta jual beli tanah.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka dapat di tarik tujuan penelitian adapun tujuan penlitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui analisis putusan hakim Pengadilan Negeri Jantho terhadap perkara No 4/Pdt.G/2019/ PN.Jth yang belum sesuai dengan fakta persidangan
2. Untuk mengetahui analisis putusan hakim yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbutan melawan hukum

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya

dalam masyarakat.⁸ Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁹

Dalam penelitian ini, akan dilakukan tinjauan yuridis empiris terhadap pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho dalam perkara dengan nomor 4/Pdt.G/2019/PN. Jth. Metode penelitian yuridis empiris menggabungkan pendekatan hukum dan pendekatan empiris untuk menganalisis fenomena hukum dalam konteks sosial.

1. Defenisi Operasional Variabel

Definisi operasional variable adalah pengertian variable yang diungkapkan dalam definisi konsep secara operasional, secara praktik, secara nyata dalam lingkup obyek penelitian ataupun obyek yang diteliti. Adapun definisi operasional variabel dalam penelitian ini adalah :

- a. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹⁰
- b. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹¹

⁸ Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hl. 126

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134

¹⁰ Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

¹¹ Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.

- c. Akta jual beli tanah adalah bukti otentik yang sah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹²
- d. Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang¹³

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan apabila dilihat dari tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum yang bersifat normatif (kepuustakaan). Studi kepuustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.¹⁴

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang mencakup :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Jantho
 - 3) Peraturan Perundang-Undangan yang lainnya

¹² Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).

¹³ Yanti, Susi Novi. *Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*. Diss. Pascasarjana, 2022.

¹⁴ Diantha, I. Made Pasek, and MS SH. *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016.

- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian pakar hukum, doktrin, buku-buku hukum, majalah-majalah, karya tulis ilmiah ataupun buku buku lain yang berkaitan dengan ini.
- c. Bahan hukum tersier merupakan semua dokumen yang berisi konsep dengan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, artikel, dan sebagainya.¹⁵

4. Cara Pengumpulan Data

Adapun cara pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : melalui studi kepustakaan atau dokumentasi (dokumen). Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan menggunakan metode analisis isi, yaitu memilih, membandingkan, menggabungkan, memilah berbagai pengertian selanjutnya semua data tersebut dianalisis untuk menjawab permasalahan dalam studi kasus ini.¹⁶

5. Cara Menganalisis Data

Adapun analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.¹⁷

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008. hlm. 85.

¹⁶ Azizah, Ainul. "*Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif*." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.

¹⁷ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah*. Kencana. Jakarta: 2011. hlm. 33.

D. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah penyusunan skripsi ini maka penyusunan dibagi menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut:

Pada Bab Pertama dengan judul Pendahuluan, berisikan sub bab Latar Belakang, Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan..

Pada bab kedua dengan judul tinjauan umum tentang hak atas tanah dan pembatalan akta jual beli tanah yang berisikan hak atas tanah dan akta jual beli tanah , macam-macam hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya pada Bab Ketiga dengan judul tinjauan yuridis atas pembatalan akta jual beli tanah berdasarkan putusan No 4/pdt.g/2019 PN. Jantho, berisikan analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan, dan Analisis putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum

Pada Bab Keempat dengan judul Penutup berisikan Kesimpulan dan Saran yang berkaitan dengan hasil penelitian

BAB II

PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO (STUDI TERHADAP PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN)

A. Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 11 Februari 2019 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah kebun seluas ± 1079 M² yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut merupakan harta yang sah milik PENGGUGAT, yang PENGGUGAT peroleh berdasarkan warisan dari orang tua PENGGUGAT (Ibu Kandung) yang bernama Siti Hawa.

Bahwa kira-kira pada tahun 1987 objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut, PENGGUGAT telah menggadaikan tanah milik PENGGUGAT tersebut kepada A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan

Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar dengan harga gadai Rp. 200.000. (dua ratus ribu rupiah).

Bahwa Pada saat penggadaian tanah yang tersebut dalam posita 1 di atas, A Hamid bekerja sebagai kepala Syahbandar Bandar Udara Blang Bintang, Selanjutnya setelah digadaikan, selanjutnya oleh A. Hamid diserahkan izin pengelolaannya kepada alamarhum Abdul Rasyid (ayah kandung TERGUGAT);

Bahwa TERGUGAT sebagai anak kandung dari Abdul Rasyid sangat mengetahui bahwa tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 tersebut di atas merupakan milik sah PENGUGAT.

Bahwa pada awal bulan Januari tahun 2019 A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1

Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar melakukan pengembalian tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 di atas (tanah dalam gadaianya sejak tahun 1987 tersebut) kepada PENGUGAT dengan tidak meminta bayar tebusan.

Bahwa A. Hamid, Umur ± 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, turut membuat surat pernyataan sebagai bukti pengembalian objek tanah milik PENGUGAT sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut di atas, dengan mencantumkan saksi-saksi dan mengetahui Geuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar (Turut

Tergugat I) karena di Gampong tersebut letak keberadaan objek tanah milik PENGGUGAT;

Bahwa pada saat PENGGUGAT bersama A. Hamid, Umur $\pm$ 77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, mendatangi TURUT TERGUGAT I hendak memintakan tanda tangan TURUT TERGUGAT I pada surat pernyataan pengembalian tanah gadai, maka TURUT TERGUGAT I memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT I atas tanah tersebut telah ada sertipikat hak milik atas nama TERGUGAT. Menurut TURUT TERGUGAT I Pembuatan sertipikat didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dihadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, (TURUT TERGUGAT II); Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta otentik telah membuat akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT dengan alamat objek tanah di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, yaitu Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007;

Bahwa pada bulan Januari tahun 2019 tersebut, PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II atas Sporadik yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I, yang kemudian PENGGUGAT telusuri ke Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang, dan PENGGUGAT menemukan informasi yang akurat dari dokumen Akta Jual

Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Pada akta jual beli Nomor 012/2007 mencantumkan PENGGUGAT selaku pihak penjual, yang telah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT selaku pembeli seharga 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;

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilakukan oleh TERGUGAT yang disahkan dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II selaku PPAT, secara hukum tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli ini.

Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah berinteraksi dengan TERGUGAT.

Bahwa PENGGUGAT yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT untuk melakukan penjualan tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT.

Bahwa tidak pernah terjadi peristiwa hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka dengan demikian tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana diatur menurut hukum, maka sangat beralasan hukum PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan membatalkan akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilahirkan secara tidak menurut hukum yang berlaku;

Bahwa berdasarkan alas hak berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT sementara (TURUT TERGUGAT II) dan dibuat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan/atau tidak pernah PENGGUGAT ketahui sebelumnya, akhirnya TERGUGAT telah melakukan Perbuatan selanjutnya yang berakibat sangat merugikan PENGGUGAT. TERGUGAT telah mengurus Sertipikat hak milik atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh. Pada saat ini ternyata telah dikeluarkan/diterbitkan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat III atas tanah seluas 1.079 M² yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dengan Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak milik yaitu Rita Diana;

Bahwa Sertipikat dikeluarkan dengan memperoleh petunjuk dari Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh Zulkifli S,H selaku PPAT sementara untuk Kecamatan Blang Bintang. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk 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;

Bahwa berdasarkan uraian posita-posita yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka secara nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa menguasai

dan membuat pengalihan hak atas tanah milik PENGGUGAT secara melawan hukum, atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.

Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Keuchik Gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT sehingga penggugat mengalami kerugian.

Bahwa sporadik yang TURUT TERGUGAT I keluarkan, akta jual beli Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang TURUT TERGUGAT II keluarkan dan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang TURUT TERGUGAT III keluarkan merupakan satu kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah PENGGUGAT atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 gugatan ini.

Bahwa atas alasan demikian patut untuk dinyatakan bahwa PARATURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT lakukan dengan menguasai tanah milik PENGGUGAT sebagaimana yang tersebut dalam Posita 1 di atas, PENGGUGAT telah berupaya meminta dengan cara Mediasi agar TERGUGAT menyerahkan kembali tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas kepada PENGGUGAT.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan melalui perantaraan Keuchik Gampong di tingkat Gampong.

Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan pula melalui perantaraan MUSPIKA Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar pada tanggal 17 Januari 2019

Bahwa TERGUGAT tetap bersikeras bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas telah dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat.

Bahwa Pengakuan TERGUGAT tentang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas yang dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat bertolak belakang dengan akta otentik yang TERGUGAT hadirkan yaitu yang membeli tanah adalah TERGUGAT sendiri.

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi PENGGUGAT sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang TERGUGAT lakukan, PENGGUGAT mengalami kerugian Materil dan Immateril, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil yang PENGGUGAT alami atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.

Kerugian Immateriil yaitu uang tersebut tidak dapat PENGGUGAT gunakan untuk usaha PENGGUGAT dan patut untuk diganti oleh TERGUGAT kerugian Immateriil sebesar 100.000.000, (Seratus Juta Rupiah).

Bahwa agar TERGUGAT tidak memindahtangankan objek sebagaimana pada posita 1 gugatan ini kepada pihak lain (menjual, menyewakan dan menggadaikan) atas objek tersebut, maka PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan sementara (conservatoir beslag) sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa untuk mencegah agar TERGUGAT tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu

Rupiah) perhari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

B. Pertimbangan Hukum Terhadap Dakwaan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai "apakah Penggugat memiliki sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar":

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas: Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya mengajukan bukti surat berupa P1 sampai dengan P5 dan Saksi-Saksi yaitu: 1. M. Riza Zulfredi, 2. M. Diah Yusus, dan 3. M. Zaini; Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (Ibrahim), dimana Bukti P1 ini hanya menerangkan tentang kebenaran identitas Penggugat dalam gugatannya Menimbang, bahwa bukti P.2 berupa Surat Pengembalian Gadai Tanah yang dibuat oleh A. Hamid serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi: Menimbang, bahwa dari bukti P2 tersebut diketahui bahwa tanah objek perkara pada tahun 1975 telah digadaikan oleh Penggugat kepada A. Hamid dan sampai dengan tahun 2018 belum dilakukan penebusan gadai (gala) oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa apabila bukti P2 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Riza Zulfredi yang merupakan anak kandung A. Hamid, maka didapatkan fakta bahwa ternyata tanah objek perkara selama dalam gada oleh A. Hamid, telah A. Hamid serahkan pengelolaannya kepada Rasyid (ayah

Tergugat) dan Rasyid ada beberapa kali mengantarkan hasil tanah ke rumah A Hamid pada saat A Hamid masih bertugas di Bandara Bahwa sepengetahuan Saksi M. Riza Zulfredi, tanah objek perkara tersebut tidak pernah dialihkan pengelolaannya oleh A Hamid kepada pihak lain setelah Rasyid meninggal dunia.

Menimbang, bahwa selanjutnya P3 berupa Berita Acara sengketa tanah dan surat-surat antara Penggugat dengan Tergugat yang diadakan pada tingkat Muspika Kecamatan Blang Sintang Kabupaten Aceh Besar, diketahui bahwa sebelum perkara a quo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho, Penggugat sudah berusaha menyelesaikan permasalahan tanah objek perkara di tingkat kecamatan namun tidak berhasil/tidak tercapai titik temu,

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P4 berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, dimana meskipun bukti P4 tersebut diajukan oleh Penggugat berupa fotocopy dari fotocopy, namun oleh karena ternyata bukti P4 tersebut sama dengan bukti T2 dan bukti TT.III.1 yang diajukan sesuai dengan aslinya, maka bukti P4 tersebut memenuhi syarat sebagai alat bukti surat dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan Bukti T.2 dan bukti TT.III.1;

Menimbang, bahwa dari bukti P.4 berupa Akta Jual Beli No 0012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut diketahui bahwa Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat pada tahun 2007 seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah secara tegas kebenaran dari isi dan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli tersebut. yaitu 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 Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut:

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.4 tersebut, apabila dihubungkan dengan keterangan Saksi M. Diah Yusuf yang menjabat sebagai Keuchik Gampong Blang Tahun 2007 serta ikut menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, ternyata diketahui bahwa Saksi M. Diah tidak mengetahui secara tegas dan pasti bahwa benar Penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut, oleh karena meskipun pada saat Akta Jual Beli tersebut dibuat dan Saksi M. Diah ikut menandatangani, namun Saksi M. Diah tidak pernah berjumpa dengan Penggugat dan Tergugat pada saat penanda tanganan Akta Jual Beli tersebut melainkan Saksi M. Diah Yusuf menantanganinya saat dibawa oleh sekretaris.

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Bukti P.5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat), diketahui bahwa ternyata tanah objek perkara telah mempunyai alas hak berupa SHM No.00157 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, dimana penerbitan SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti P.4);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-3, dan saksi saksi yaitu: 1. Zulkifli, S.H., dan 2. Muhammad Johan:

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata proses penanda tangan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tidak dilakukan dihadapan PPAT ketentuan hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan alas hak/dasar untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik SHM No.00157 tanggal 28 November 2017 oleh Turut Tergugat III:

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) diketahui bahwa ternyata tanah objek sengketa telah memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 (vide bukti T-2/TT.III 1/bukti P.4);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 tersebut Majelis Hakim menilai bahwa meskipun bukti T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Rita Diana (Tergugat) yang diajukan oleh Tergugat tersebut merupakan Akta Autentik, namun oleh karena terbukti di persidangan bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 tersebut didasarkan pada dokumen Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang cacat hukum, maka bukti T-3

tersebut tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun sehingga harus dikesampingkan on

Menimbang, bahwa terhadap bukti-buk surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III, baik bukti TT III.1 sampai dengan TT. 11 ternyata seluruh bukti-bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi:

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat bukti surat tersebut merupakan dokumen yang diajukan oleh Tergugat untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tanggal 28 November 2017 yang ternyata cacat hukum, maka seluruh bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi; Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada Petitum angka 16 mengenai uang paksa/dwangsom, Majelis Hakim menilai bahwa berdasarkan pasal 606 a Rv tuntutan tersebut dapat dikabulkan, namun majelis hakim tidak sependapat dengan besaran uang paksa/dwangsom yang diminta oleh Penggugat, dan menurut Majelis Hakim lebih memenuhi rasa keadilan

jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat terlambat dan lalai dalam melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap

C. Amar Putusan

Atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Agustus 2019 Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya,
2. Menyatakan sah secara hukum milik Penggugat atas sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
 - b. Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
 - c. Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
 - d. Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
- b) 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum;
1. Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor

012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;

2. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
3. Menyatakan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertifikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana
4. Menyatakan Sertifikat 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.
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 1079 \text{ M}^2$ 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;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;

8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.166.000,00 (empat juta seratus enam puluh enam ribu);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

BAB III

ANALISIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO PERKARA NO 4/PDT.G/2019/PN JTH

A. Analisis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Perkara No 4/Pdt.G/2019 Pn Jth Yang Belum Sesuai Dengan Fakta Persidangan

Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho merupakan putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa perdata terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah. Dasar pembatalan akta jual beli tanah dalam putusan ini adalah Pasal 1330 KUHPerdata. Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila terdapat cacat pada perjanjian yang bersangkutan. Cacat pada perjanjian dapat terjadi apabila persetujuan yang diberikan oleh salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut diberikan dengan adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan.¹⁸

Kekeliruan dalam persetujuan dapat terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak tidak memahami dengan jelas isi dari perjanjian tersebut. Contohnya, apabila terdapat kesalahpahaman antara kedua belah pihak mengenai harga, jumlah, atau kualitas barang yang diperjanjikan.¹⁹

Paksaan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya ancaman atau tekanan dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual memaksa

¹⁸ Panggabean, R. M. "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 17, no. 4 (2010): 651-667.

¹⁹ A. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1991),

pembeli untuk membeli barang dengan mengancam akan menyerahkan masalah tersebut ke pihak berwajib.²⁰

Penipuan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya informasi yang menyesatkan atau tidak benar dari pihak lain. Contohnya, apabila seorang penjual melakukan penipuan mengenai kualitas atau kondisi barang yang dijual sehingga pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang tersebut. Kesalahan dalam persetujuan terjadi apabila salah satu atau kedua belah pihak memberikan persetujuan dalam perjanjian tersebut karena adanya kekeliruan dalam mengenali suatu fakta atau informasi yang berkaitan dengan perjanjian tersebut.²¹ Contohnya, apabila seorang pembeli memberikan persetujuan untuk membeli barang karena mengira bahwa barang tersebut memiliki fungsi atau kegunaan tertentu, padahal sebenarnya tidak. Dalam wawancara dengan hakim menyatakan bahwa

“Biasanya penyebabnya memalsukan, ataupun tanah tersebut dikuasai oleh penjual. Karena ada niat mengambil keuntungan maka dari itu dapat menjadi penyebab. Adanya penguasaan si penjual. Dan lemahnya pengawasan pemilik tanah yang dikuasai ataupun yang dipercayakan menjual tanah tersebut”.²²

²⁰ Winarni, Luh Nila. "Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 240032.

²¹ G.Kartasapoetra,dkk, Jaminan UUPABagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah, Rineka Cipta, Jakarta,1991

²² Wawancara, Agung rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa ada beberapa penyebab umum mengapa akta jual beli tanah dapat dibatalkan. Salah satu penyebabnya adalah adanya pemalsuan dalam transaksi tersebut. Hal ini dapat terjadi jika terdapat pemalsuan dokumen atau informasi yang digunakan dalam proses jual beli tanah. Selain itu, hakim juga menyebutkan bahwa tanah yang dijual sedang dikuasai oleh penjual. Artinya, penjual secara fisik menguasai tanah tersebut meskipun bukan pemilik sahnyanya. Hal ini dapat menyebabkan akta jual beli tanah dibatalkan karena penjual tidak memiliki hak sah untuk menjual tanah tersebut.

Hakim juga menyoroti lemahnya pengawasan dari pemilik tanah yang dikuasai atau orang yang dipercayakan untuk menjual tanah tersebut. Ini menunjukkan bahwa kelemahan dalam pengawasan atau kurangnya pemantauan dari pemilik asli tanah dapat memungkinkan terjadinya penjualan tanah yang tidak sah.²³ Secara keseluruhan, pernyataan hakim ini mengindikasikan beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan akta jual beli tanah, seperti pemalsuan, penguasaan oleh penjual, dan kelemahan dalam pengawasan pemilik tanah.

Dalam kasus-kasus di mana terdapat cacat pada perjanjian, Pasal 1330 KUHPdata memberikan hak kepada salah satu atau kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut. Tujuan dari pembatalan perjanjian adalah untuk mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian dan menghindari terjadinya kerugian bagi salah satu atau kedua belah pihak yang

²³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

terlibat dalam perjanjian tersebut.²⁴ Terdapat sanksi hukum bagi pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Sanksi hukum tersebut dapat berupa gugatan pembatalan perjanjian, tuntutan ganti rugi, atau pidana.²⁵

Gugatan pembatalan perjanjian dapat diajukan oleh salah satu atau kedua belah pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Gugatan ini bertujuan untuk membatalkan perjanjian dan mengembalikan keadaan yang semula sebelum terjadinya perjanjian. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

Tuntutan ganti rugi dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat adanya kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian. Tuntutan ganti rugi bertujuan untuk mendapatkan penggantian kerugian materiil atau immateriil yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam hal ini, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk memberikan ganti rugi yang setimpal dengan kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.

²⁴ Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 (2012)

²⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995),

Selain itu, dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan kekeliruan, paksaan, penipuan, atau kesalahan dalam perjanjian juga dapat dikenakan sanksi pidana. Sanksi pidana tersebut dapat berupa denda atau pidana penjara, tergantung dari keparahan tindakan yang dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sanksi pidana bertujuan untuk memberikan efek jera dan mencegah terjadinya tindakan serupa di masa depan²⁶ Mengetahui dasar pembatalan akta jual beli tanah sangat penting karena dapat membantu seseorang untuk memahami hak-hak dan kewajiban yang dimilikinya dalam sebuah perjanjian jual beli tanah.

Dalam putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, pembatalan akta jual beli tanah dilakukan karena terdapat kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.²⁷ Maka dari itu dapat di tarik dari kasus perbuatan melawan hukum tersebut Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut:

1. Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan transaksi faktanya

Putusan hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun dalam faktanya, jelas terlihat bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah

²⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

²⁷ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Akta jual beli yang dimiliki Tergugat pun dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim telah mengabulkan seluruh gugatan dari Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, dalam fakta-faktanya, terlihat jelas bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat. Selain itu, akta jual beli yang dimiliki oleh Tergugat dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Putusan hakim yang mengabulkan gugatan Penggugat menunjukkan bahwa hakim telah menemukan bukti yang cukup bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Meskipun Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat, hakim mungkin menemukan bukti lain yang mendukung klaim Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut.

Dalam hal akta jual beli yang dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat, hal ini dapat menjadi indikasi bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang salah dan melanggar hak-hak Penggugat. Hakim mungkin telah menemukan bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat dengan sengaja membuat akta jual beli tersebut tanpa persetujuan Penggugat, yang merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah

Berdasarkan fakta persidangan, jelas terlihat bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat merupakan fakta penting yang jelas terbukti dalam persidangan. Ini seharusnya menjadi dasar untuk menolak klaim Tergugat atas kepemilikan tanah.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal jika benar Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut, maka Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menguasai tanah itu.

Putusan hakim seharusnya lebih mencerminkan fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat. Karenanya, Tanah tersebut tetap milik sah dari Penggugat dan tidak ada dasar hukum untuk menyatakan Tergugat memiliki tanah tersebut.

Oleh karena itu, dengan mengabaikan fakta penting bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanahnya, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta-fakta penting ini.

Jika fakta bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut dipertimbangkan, maka putusan hakim seharusnya tidak menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan kepemilikan atas tanah tersebut.

3. Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat

Penggugat pun tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat. Tetapi putusan hakim tetap mengabaikan fakta persidangan ini. Fakta bahwa Penggugat tidak pernah berinteraksi dengan Tergugat menunjukkan bahwa seharusnya tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah antara mereka. Penggugat bahkan tidak mengenal Tergugat.

Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi, sangat tidak mungkin terjadi kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Transaksi tersebut seharusnya tidak sah karena tidak memenuhi unsur kesepakatan para pihak.

Putusan hakim seharusnya lebih mempertimbangkan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga tidak mungkin terjadi transaksi jual beli tanah yang sah di antara mereka. berdasarkan fakta ini, putusan hakim menjadi tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya, yaitu bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah berinteraksi sehingga transaksi jual beli tanahnya tidak mungkin terjadi

4. Fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli

Putusan hakim juga mengabaikan fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya yang dibuat

oleh Tergugat. Beberapa poin penting terkait fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas nama mereka yang dibuat Tergugat namun diabaikan dalam putusan hakim: Fakta bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat tanpa pengetahuan dan persetujuan Penggugat.

Akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan Penggugat seharusnya tidak sah dan tidak mengikat Penggugat. Ini karena unsur kesepakatan para pihak dalam kontrak tidak terpenuhi. Namun putusan hakim tetap mengabaikan fakta ini dan malah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat. Padahal jika Penggugat tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli atas namanya, ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi tersebut. Karenanya akta tersebut seharusnya tidak sah.

Putusan hakim menjadi tidak sejalan dengan kenyataan bahwa Penggugat sebenarnya tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi jual beli tanah tersebut. Oleh karena itu, tampaknya putusan hakim tidak sejalan dengan fakta persidangan yang sebenarnya. Meskipun mengabulkan gugatan Penggugat, putusan hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting yang sebenarnya menunjukkan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi dengan Tergugat.

Berdasarkan penjelasan diatas maka walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi

transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta-fakta penting ini.

B. Analisis Putusan Hakim Yang Bertentangan Dengan Pasal 1365KUHPerdata Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

Bentuk perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang bertentangan dengan hukum dan merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Perbuatan melawan hukum dapat mencakup berbagai jenis tindakan seperti perbuatan yang melanggar hak asasi manusia, tindakan kejahatan, pelanggaran kontrak, atau pelanggaran terhadap peraturan pemerintah. Perbuatan melawan hukum dapat merugikan seseorang secara langsung atau secara tidak langsung. Dalam hal ini, seseorang yang merasa dirugikan dapat mengambil tindakan hukum untuk memulihkan haknya atau mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita.²⁸

Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang melanggar hukum perdata, seperti melanggar hak milik atau hak kontrak. Sedangkan dalam konteks hukum pidana, perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang melanggar undang-undang pidana, seperti tindakan kejahatan atau pelanggaran hukum. Dalam setiap kasus, perbuatan melawan hukum dapat berakibat pada kerugian bagi orang lain, masyarakat, atau negara. Oleh karena itu, tindakan

²⁸ Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280-287.

melawan hukum harus dihindari dan dihukum jika ada pelanggaran hukum yang dilakukan.²⁹

Beberapa hal yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPertdata mengenai perbuatan melawan hukum. Pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal. Namun Pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Padahal jelas dalam kasus ini Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Pengadilan hanya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Rp 200.000 per hari jika terlambat melaksanakan putusan, tetapi tidak memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Dalam kasus ini Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 45 juta per tahun dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 100 juta. Oleh karena itu, walaupun Pengadilan mengakui perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, namun putusan Pengadilan belum sepenuhnya menerapkan ketentuan Pasal 1365 KUHPertdata karena tidak memerintahkan pembayaran ganti rugi oleh Tergugat.

Selain itu Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah pada kasus Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho, bahwa tergugat 1 selaku keuchik gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya

²⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)

pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa turut tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada penggugat.

Sporadik yang turut tergugat I keluaran, akta jual beli nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang turut tergugat II keluaran dan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang turut tergugat III keluaran merupakan kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah penggugat atas nama objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita 1 gugatan

Tergugat I adalah seorang keuchik Gampong Kampung blang, Kecamatan Blang Bintang kabupaten Aceh Besar, sedangkan tergugat II adalah camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar.

Secara umum, tergugat 1 sebagai keuchik Gampong telah menerbitkan surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah penggugat kepada tergugat secara melawan hukum. Kemudian, tergugat 2 sebagai camat atau pejabat pembuat akta tanah PPAT kecamatan Blang Bintang dan tergugat 3 sebagai Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Secara khusus, para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena tergugat 1 menerbitkan surat keterangan tanpa memiliki wewenang untuk melakukannya, sedangkan tergugat 2 dan 3 menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dengan mengacu pada surat

keterangan tersebut, padahal surat keterangan tersebut diterbitkan secara melawan hukum. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat adalah menerbitkan dan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1, sehingga mengakibatkan hilangnya hak milik sah penggugat atas tanah tersebut.

Seperti halnya yang wawancara dengan hakim yang menyatakan bahwa “Akta jual beli tanah harus diliat dahulu apakah perolehannya cacat hukum atau perolehannya memenuhi syarat, apabila memang terbukti di persidangan tanah yang dibeli tersebut tidak sesuai maka dari perkara ini dapat menjadi pertimbangan hakim mediasi”³⁰

Dalam wawancara tersebut, hakim menyatakan bahwa dalam mempertimbangkan sebuah perkara, penting untuk memeriksa apakah akta jual beli tanah telah memenuhi syarat hukum atau ada cacat hukum dalam perolehannya. Jika terbukti di persidangan bahwa tanah yang dibeli tidak sesuai dengan persyaratan hukum, maka hal ini dapat menjadi pertimbangan bagi hakim dalam menawarkan mediasi sebagai solusi penyelesaian perkara.

Dengan kata lain, hakim menekankan bahwa dalam menilai sebuah perkara yang melibatkan akta jual beli tanah, perlu dilakukan penelitian terhadap keabsahan hukum akta tersebut. Jika terdapat cacat hukum atau pelanggaran dalam perolehan tanah tersebut, hal ini dapat mempengaruhi putusan hakim. Dalam konteks ini, hakim juga mengusulkan mediasi sebagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan jika terdapat ketidaksesuaian dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Dan wawancara hakim lainnya bahwa

³⁰ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

“ Akta jual beli yang dibatalkan hakim adalah tanah yang terbukti ternyata terbukti bukan miliknya dalam teoritis tanah yang bisa dijual hanyabisa menjual oleh pemiliknya tidak boleh orang lain yang menjadi penjual. Makanya otomatis ajb ini dibatalkan karena bukan miliknya”³¹

Berdasarkan wawancara tersebut, hakim menjelaskan bahwa akta jual beli tanah akan dibatalkan jika terbukti bahwa tanah yang dijual sebenarnya bukan milik dari penjual yang tercantum dalam akta tersebut. Dalam konteks teoritis, tanah hanya dapat dijual oleh pemiliknya dan tidak boleh dijual oleh orang lain yang bukan pemiliknya. Oleh karena itu, jika terungkap bahwa penjual dalam akta jual beli tersebut bukanlah pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut otomatis dibatalkan.

Pernyataan hakim ini menekankan pentingnya keabsahan kepemilikan dalam transaksi jual beli tanah. Jika terjadi penjualan tanah oleh pihak yang bukan pemilik sah tanah tersebut, maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Dalam kasus ini, hakim menyimpulkan bahwa akta jual beli tanah tersebut harus dibatalkan karena penjualnya bukanlah pemilik yang sah dari tanah tersebut.

Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi:³²

1. Menerbitkan surat keterangan tanpa wewenang oleh tergugat 1
2. Mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1 oleh tergugat 2 dan 3

³¹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

³² Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

3. Menerbitkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut oleh tergugat 2 dan 3 dengan mengacu pada surat keterangan yang dikeluarkan secara melawan hukum oleh tergugat 1.

Selain itu hakim juga mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan sah secara hukum milik penggugat atas sebidang tanah yang terletak di gampong Blang kecamatan Blang Bintang serta menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat dengan menguasai sebidang tanah, menyatakan turut tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum akta jual beli 012/2007, serta turut tergugat III juga melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertipikat kepada yang bukan haknya yaitu sertifikat hak milik Nomor 00157/2017.³³

Segala bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat didasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Dasar hukum yang dimaksudkan dalam kasus ini adalah Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut.

Berdasarkan kasus ini, penggugat merasa dirugikan karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai sebidang tanah milik penggugat secara tidak sah. Perbuatan melawan hukum tersebut didasarkan pada tindakan tergugat 1 yang menerbitkan surat keterangan tanpa

³³ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

wewenang, tergugat 2 yang menerbitkan akta jual beli secara melawan hukum, dan tergugat 3 yang menerbitkan sertifikat hak milik kepada yang bukan haknya.

Putusan hakim dalam kasus ini memutuskan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan tanah kepada penggugat. Selain itu, tergugat 2 dan tergugat 3 juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan dokumen yang tidak sah. Oleh karena itu, akta jual beli dan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh tergugat 2 dan tergugat 3 dinyatakan tidak sah secara hukum.³⁴

Putusan hakim ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain harus dikembalikan keadaannya seperti semula. Dalam hal ini, tergugat harus mengembalikan tanah kepada penggugat dan akta jual beli serta sertifikat hak milik yang diterbitkan secara melawan hukum harus dinyatakan tidak sah. Putusan hakim ini bertujuan untuk memulihkan hak milik sah penggugat atas tanah tersebut dan memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan.

Pasal 1365 KUHPerdara yang merupakan salah satu dasar hukum untuk menuntut ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Pasal ini memberikan hak bagi seseorang atau badan hukum yang merasa dirugikan akibat perbuatan

³⁴ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

melawan hukum untuk menuntut ganti rugi yang sesuai dengan kerugian yang diderita.

Dalam praktiknya, Pasal 1365 KUHPerdara sering digunakan dalam kasus perdata seperti pelanggaran kontrak, penggelapan, pencurian, atau kerusakan yang disebabkan oleh orang lain. Dalam setiap kasus, putusan hakim yang didasarkan pada pasal ini bertujuan untuk memulihkan kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain.

Berdasarkan kasus ini, putusan hakim telah memberikan keadilan bagi penggugat yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat. Putusan ini juga memberikan efek jera bagi tergugat dan masyarakat pada umumnya untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan orang lain atau masyarakat secara umum. Beberapa ahli hukum memiliki pandangan dan teori yang berbeda terkait dengan bentuk perbuatan melawan hukum. Salah satu teori yang dikenal adalah teori "culpa in contrahendo" yang dikemukakan oleh ahli hukum Jerman, Rudolf von Jhering. Menurut teori ini, perbuatan melawan hukum dapat terjadi ketika seseorang gagal memenuhi kewajiban kontrak sebelum terjadinya kontrak.

Teori lain yang juga dikenal adalah teori yang dikemukakan oleh ahli hukum Belanda, Paul Scholten. Menurut Scholten, perbuatan melawan hukum terjadi ketika seseorang melakukan tindakan yang bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku.

Berdasarkan kasus di atas, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap hukum perdata yang mengatur tentang hak milik dan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, tergugat harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya dan memberikan ganti rugi kepada penggugat sesuai dengan kerugian yang diderita.

Putusan hakim yang mengacu pada Pasal 1365 KUHPperdata juga sejalan dengan teori-teori perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh von Jhering dan Scholten. Pasal 1365 KUHPperdata menyatakan bahwa setiap orang yang merugikan orang lain dengan melanggar hukum, baik yang disengaja maupun tidak, wajib untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang tersebut. Dalam kasus ini, tergugat telah melanggar hukum perdata dan merugikan penggugat, sehingga tergugat harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh penggugat.

Perihal ini, penggugat dapat menggunakan teori "res ipsa loquitur" untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tanpa harus membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat.³⁵ Teori "res ipsa loquitur" dapat digunakan dalam kasus-kasus di mana terjadi kerugian atau kecelakaan yang tidak lazim, seperti kecelakaan pesawat atau kecelakaan kendaraan bermotor. Dalam kasus ini, fakta-fakta yang terjadi dapat memberikan bukti yang cukup untuk menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum telah terjadi.

³⁵ Apriani, Titin. "Kedudukan Doktrin Res Ipsa Loquitur (Doktrin Yang Memihak Pada Korban) Dalam Tata Hukum Indonesia." *GaneÇ Swara* 14, no. 1 (2020): 401-405.

Berdasarkan kasus ini, tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah milik penggugat secara tidak sah dan menerbitkan dokumen yang tidak sah. Fakta-fakta tersebut dapat menjadi bukti yang cukup untuk menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat, sekalipun penggugat tidak dapat membuktikan unsur kesalahan atau kecerobohan tergugat. Akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah pada putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jantho adalah bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara kedua belah pihak dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan putusan tersebut, pengadilan memutuskan untuk membatalkan akta jual beli tanah karena adanya kecacatan pada pembuatan akta jual beli tersebut. Para pihak dalam perjanjian tidak memberikan persetujuan yang sah dan benar, karena adanya unsur penipuan dalam pembuatan akta jual beli tersebut.

Sebagai akibat dari pembatalan tersebut, maka kepemilikan tanah tersebut kembali ke tangan pemilik sebelumnya dan seluruh transaksi yang terkait dengan tanah tersebut sebelumnya dianggap tidak sah. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut juga dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima dari pihak lain, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.³⁶

³⁶ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Berdasarkan hal ini, pembatalan akta jual beli tanah tersebut dapat berdampak secara signifikan pada kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghindari terjadinya cacat pada perjanjian dan kemungkinan pembatalan perjanjian di kemudian hari.

Selain syarat materiil, perlu juga diperhatikan syarat formil dari jual beli tanah, yaitu secara singkat, jika tanah yang diperjualbelikan telah memiliki sertifikat, maka perlu disertakan sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Dalam kasus ini, jual beli tanah yang terkait tidak memenuhi syarat formil, dikarenakan sertifikat asli tidak berada di tangan penjual, pembeli maupun PPAT pada saat jual beli dilaksanakan dan pada saat penerbitan salinan akta jual beli. Dalam kasus ini, fakta tersebut telah diberitahukan kepada seluruh pihak tetapi kegiatan jual beli tetap dilaksanakan tanpa adanya pemenuhan terhadap syarat formil maupun syarat materiil jual beli tanah.³⁷

Sesungguhnya penerbitan akta jual beli tersebut juga melanggar Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak

³⁷ Manurung, Edward LM “Tinjauan Yuridis Kekuatan Surat Penguasaan Atas Tanah Yang Berasal Dari Pewarisan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Oleh Masyarakat Di Kecamatan Purbatuan Kabupaten Tapanuli Utara” (2020)

disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”

Berdasarkan prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku, khususnya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut menyebabkan banyaknya problema yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. Namun, tidak sedikit pula kesalahan tersebut terletak pada PPAT sendiri. Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Ketidakhati-hatian tersebut dapat terjadi dalam hal tidak terpenuhinya persyaratan di antara para pihak sehingga menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang ada. Perbuatan ini pun dapat menyebabkan pembatalan akta di kemudian oleh dari para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan akta tersebut kemudian akan berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya³⁸

³⁸ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

Pasal 39 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah jika dalam transaksi tersebut terdapat bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, namun sertifikat asli hak yang bersangkutan tidak disampaikan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Hal ini berarti bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau satuan rumah susun, pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut harus terlebih dahulu memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang akan dijual tersebut sudah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat dan disampaikan kepada PPAT dalam bentuk sertifikat asli. Jika sertifikat tersebut tidak disampaikan kepada PPAT atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka PPAT memiliki kewajiban untuk menolak membuat akta tanah. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya transaksi jual beli tanah yang tidak sah dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan pelaksanaannya, PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun yang disampaikan kepadanya. Pemeriksaan ini bertujuan untuk

memastikan bahwa sertifikat yang disampaikan adalah sertifikat asli yang sah dan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.³⁹

³⁹ Wawancara, Agung Rahmatullah, Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada Tanggal 20 Juli 2023

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisis putusan hakim yang belum sesuai dengan fakta persidangan dalam kasus ini sebagai berikut Penggugat sana sekali tidak pernah melakukan transaksi, Faktanya Penggugat tidak pernah menjual tanah, penggugat tidak pernah berinteraksi dengan tergugat, fakta bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui adanya akta jual beli Maka dari itu Walaupun Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, namun putusan Hakim tidak sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa sebenarnya tidak pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Putusan Hakim masih mengabaikan fakta penting ini
2. Putusan hakim yang bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdara Mengenai Perbuatan Melawan hukum yakni Putusan pengadilan mengakui bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat secara ilegal, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Namun, pengadilan tidak menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, padahal Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Menurut Pasal 1365, Tergugat seharusnya diwajibkan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Selain itu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

para tergugat dalam pembuatan akta jual beli tanah adalah bahwa para tergugat selaku telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat secara melawan hukum.

B. Saran

1. Disarankan kepada penegak hukum agar lebih teliti dengan seksama putusan pengadilan dan landasan hukum yang digunakan dalam pembatalan akta jual beli tanah.
2. Disarankan kepada penggugat agar lebih menjaga pengawasan hak atas tanah yang dimiliki penggugat agar tidak terjadi sengketa hak atas tanah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku- Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* , Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya* (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002)
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni*, Bandung, 2003
- Diantha, I. Made Pasek, *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media, 2016
- Effendi perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1986
- Juliansyah Noor, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Desertasi, dan Karya Ilmiah. Kencana*. Jakarta: 2011
- Kartasapoetra, G. dkk, *Jaminan UUPA Bagi Kebersihan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Parlindungan A, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1991)
- Sahono, Linda SM. "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya." *Perspektif* 17.2 2012
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1995
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta. 2008.
- Suharsimi Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta,
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006),
- Wantjik Saleh , *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977

B. Jurnal Penelitian

- Azizah, Ainul. "Studi kepustakaan mengenai landasan teori dan praktik konseling naratif." PhD diss., State University of Surabaya, 2017.
- Devi, Ria Sintha, and Melinda Marsaulina Hutapea. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 1.1 (2019),
- Erlina, Erlina. "Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* 1.1 Juni (2019)
- Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161.
- Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018).
- Mustarin, Basyirah. "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat." *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 4.2 (2017)
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016)
- Pratiwia, Ratna Nur, and Fatma Ulfatun Najichab. "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA."
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016)
- Pulungan, M. Teguh, and Muazzul Muazzul. "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017),
- Ramadhani, Rahmat. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap." *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora*. Vol. 1. No. 1. 2021.

- Ramadhani, Rahmat. "*Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.*" *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2.1 (2017)
- Riardo, Rahmat. "*Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok.*" *Soumatera Law Review* 2.2 (2019),
- Winarni, Luh Nila. "*Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan.*" *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 21 (2015): 24003
- Yanti, Susi Novi. "*Analisis Penerapan Unsur Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan*". *Diss. Pascasarjana*, 2022.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara dengan Narasumber Hakim Pengadilan Negeri Jantho



**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth)**

Oleh:

Nama Mahasiswa : Cabihuka BadriaNo.
Mahasiswa : 1901110075
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di depan sidang penguji,
Pada tanggal, 02 September 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H
2. Sekretaris : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes
3. Pembimbing / Penguji I : Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn
4. Penguji II : Dr. Fadhlullah, S.H., M.S
5. Penguji III : Rusnin, S.H., M.H



Banda Aceh, 13 September 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum,



Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H

Telah disetujui

**Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Aceh**

Judul Skripsi

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO
(Studi Terhadap Perkara Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN JTH)**

Banda Aceh, 9 Agustus 2023
Pembimbing



Siti Mirilda Putri, S.H.,M.Kn