

# Kekuatan Pembuktian Akta PPAT sebagai Dasar Membatalkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah

**Benar Sinuraya**

Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan

e mail : [bensraya45@gmail.com](mailto:bensraya45@gmail.com)

## ABSTRAK

Perbedaan penilaian hakim terhadap kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti sempurna dan pertimbangan hakim untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik menjadi alasan untuk melakukan penelitian ini sehingga diketahui dasar terjadinya perbedaan penilaian dan alasan untuk membatalkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan data sekunder untuk dianalisis berupa Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo Nomor 61K/PDT/2017 Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan penilaian hakim terhadap kekuatan sempurna akta notaris merupakan akibat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dinilai hakim mempunyai kekuatan sama dengan akta jual beli, sedangkan hakim banding dan kasasi menilai Akta Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian awal sebelum dilaksanakannya jual beli dan pertimbangan hakim membatalkan Sertifikat didasarkan pada alas hak penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli dinilai tidak sah dan tidak berkekuatan hukum untuk mengalihkan hak dan dikuatkan dengan fakta secara fisik penggugat tidak pernah menguasai obyek perkara.

Kata Kunci : akta; kekuatan pembuktian; pembatalan; sertifikat.

## ABSTRACT

Differences in assessment of the strength of the proof as perfect evidence so for canceling the certificate is the reason for conducting this research. This study used secondary data to be analyzed in the form of Decision Number 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. 86/PDT/2016/PT-MDN with 61K/PDT/2017. The results showed that the differences in assessment of the perfect strength of the notarial deed were due to the Sale Deed Number 22 which the judge considered to have the same strength as the sale deed, while the higher verdict judges that the Sale Deed was only an initial agreement before the sale and purchase was carried out and the judge's consideration of canceling the Certificate was based on the basis for the right to issue the certificate based on the Sale Deed considered has no legal force to transfer rights and strengthened the fact that the plaintiff never controlled the object of the case.

*Keywords : cancellation; certificate; deed; strength of proof;.*

## I. PENDAHULUAN

Dalam proses beracara, hakim dilarang menjatuhkan putusan tanpa melalui proses pembuktian terlebih dahulu, karena melalui pembuktian inilah hakim mengetahui kepastian telah terjadinya peristiwa konkrit yang disengketakan oleh pihak-pihak. Dengan ditemukannya peristiwa konkrit atau peristiwa yang benar-benar terjadi maka terhadap peristiwa konkrit tersebut akan diterapkan hukumnya. Berkaitan dengan itu, Paul Scholten<sup>1</sup> pernah mengatakan, *“hij weet, dat hij twee dingen noodig heeft: de kennis der feiten en van den regel; een toepassing van den regel op de feiten geeft het antwoord.* Ini artinya dua hal

<sup>1</sup> Paul Scholten, *Handleiding Tot De Beoefening van Het Nederlandsch Burgerlijke Recht Algemeen Deel*, (W.E. Jheenk Willink, Zwolle : N.V. Uitgevers Maatschappij), 1934, hlm. 1

yang penting harus diketahui oleh hakim untuk dapat menyelesaikan perkara di pengadilan, yaitu peristiwa yang disengketakan dan hukumnya.

Dalam Pasal 6 ayat (2) UU Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa tidak seorangpun dapat dijatuhi pidana kecuali apabila pengadilan karena alat bukti yang sah menurut undang-undang mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dapat bertanggungjawab telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya. Ketentuan ini menjadi dasar pengadilan dalam menentukan kesalahan seseorang yang dihadapkan ke pengadilan baik dalam perkara pidana, perkara perdata maupun perkara tata usaha negara kecuali ditentukan lain oleh hukum acara masing-masing, sesuai asas *lex specialis derogat legi generalis*.

Pada umumnya, sepanjang undang-undang tidak menentukan lain, hakim bebas untuk menilai pembuktian. Penilaian pembuktian merupakan penilaian alat-alat bukti sesuai dengan kenyataan.<sup>2</sup> Sifat formal dalam beracara perdata menyebabkan akta PPAT sebagai akta otentik menjadi alat bukti yang sempurna, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 165 HIR/Pasal 285 Rbg, bahwa suatu akta otentik merupakan suatu bukti sempurna tentang apa yang tertera di dalamnya. Bukti sempurna (*volledig bewijs*), artinya suatu pembuktian apabila suatu pihak mengajukan suatu akte resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akte itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi terhadap bukti yang diajukan oleh pihak tanpa mengurangi kemungkinan diajukan bukti sangkalan (*tengen bewijs*). Dengan demikian, terhadap alat bukti otentik, hakim wajib menerimanya dan harus menyatakan peristiwa dalam akta itu adalah benar kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Berbeda dengan alat bukti pengakuan dalam perkara tata usaha negara tidak boleh berdiri sendiri melainkan harus didukung alat bukti lain berkaitan dengan kebenaran materil yang menjadi tujuan beracara, oleh karena pengakuan tidak selalu mencerminkan kebenaran. Oleh karena itu, dituntut kebijakan hakim dalam menilai pengakuan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa. Hakim harus menggali lebih dalam untuk menemukan kebenaran yang sejati melalui kemampuan intelektual yang dimilikinya.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, jo. Pasal 1 point 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 sudah dirubah dengan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui akta PPAT yang merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam hukum kebendaan, maka akta PPAT menjadi dasar Badan Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah.

SHM mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna oleh UUPA sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat, benar atau sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, maka harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, dan kepadanya tidak dapat diajukan pembatalan, apabila selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu, tidak diajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.

Prosedur dan tata cara penuntutan mengharuskan adanya pengumuman kepada publik selama 60 hari sebelum sertipikat diterbitkan, supaya barang siapa yang merasa berhak atau

<sup>2</sup> Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, (Bandung : Nuansa Aulia), 2011, hlm. 212.

<sup>3</sup> Muhammad Adiguna Bimasakti Meninjau Kekuatan Pembuktian Pengakuan Pihak dalam Sistem Pembuktian Pada Peradilan Tata Usaha Negara *Jurnal Hukum Peratun* 2, no. 1 (December 3, 2019) : 118, <https://doi.org/10.25216/peratun.212019.98-118l>.

ikut merasa berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan. Pihak yang berkeberatan diberikan kesempatan oleh pihak Badan Pertanahan mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membuktikan kebenaran dalil keberatannya, dan penerbitan sertipikat ditunda sampai ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dengan dasar telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara.

Pembatalan SHM merupakan kewenangan PTUN apabila dipandang pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara terdapat cacat, Apabila SHM atas tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan apabila ada pihak yang keberatan terhadap terbitnya sertipikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara maka pihak yang berkeberatan atas terbitnya sertipikat itu dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pasal 55 UU Peradilan TUN, menentukan pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertipikat adalah pihak ketiga yang dituju keputusan TUN, dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pembatalan sertipikat tersebut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, didasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan TUN bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, diikuti dengan perintah kepada BPN untuk mencabut sertifikat tersebut. Dengan demikian, pembatalan sertifikat merupakan kewenangan Pengadilan TUN, sedangkan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya mempunyai kewenangan mencabut sertifikat.

Peristiwa yang disengketakan dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/Pdt/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/Pdt/2017 adalah kepemilikan sebidang tanah/rumah yang menurut penggugat, Alianto Wijaya adalah pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonorita SH atas obyek perkara seluas 4.851 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh satu meter persegi) dan rumah di atasnya terletak di Jl Sei Wampu Nomor 84 (dahulu Jl Candi Roso) Lingkungan VII Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan Kota Binjai dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 yang diperolehnya dari orang tuanya Suwarto Wijaya pada tanggal 01 Juli 2010. Suwarto Wijaya memperoleh tanah dari Soecipto Legio berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita, dan Soecipto Legio memperoleh tanah/rumah dari Wagiman berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian. Baik Soecipto Legio, maupun Suwarto Wijaya belum mengelola/menguasai obyek perkara ketika Alianto Wijaya membeli tanah, oleh karena tanah/rumah tersebut ditempati dan dikelola oleh Sumiatik yang disebut sebagai penjaga, sampai pada tanggal 31 Februari 2015, Alianto Wijaya (penggugat) merasa terkejut karena dipanggil sebagai saksi di Polres Binjai atas pengaduan Sumiatik (tergugat) berkaitan dengan tanah/rumah milik penggugat.

Dalam jawabannya, tergugat menyatakan bahwa tergugat adalah istri dari alm. Wagiman yang berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 470-II dari Kantor Kelurahan Binjai Selatan adalah satu-satunya ahliwaris alm. Wagiman yang meninggal tanggal 19 Mei 1993. Semasa hidupnya, tergugat dan alm. Wagiman menempati, menguasai dan memiliki sebidang tanah seluas 4.851 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh satu meter persegi) dan rumah di atasnya terletak di Jl Sei Wampu Nomor 84 (dahulu Jl Candi Roso) Lingkungan VII Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan Kota Binjai dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 di mana

tanah/rumah tersebut diperoleh dari Rono Kopi yang kemudian disertifikatkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tanggal 28 April 1992 dan hingga saat gugatan diajukan masih tetap membayar pajak bumi bangunan atas obyek perkara tersebut sesuai dengan Surat NOP 12.76.010.003.009-0051.0 dari KPP Pratama Binjai Sumatera Utara dan tidak pernah dialihkan/dijual kepada Soecipto Legio sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian termasuk kepada penggugat (Alianto Wijaya) yang membeli sebidang tanah dari orang tuanya Suwanto Wijaya pada tanggal 01 Juli 2010 sesuai Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonorita SH maupun Wagiman yang dalam pemeriksaan Polisi adalah Wagiman palsu bukan pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tanggal 28 April 1992 sehingga hak penggugat tidak ada atas obyek perkara oleh karena tergugat dan alm. Wagiman tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah kepada siapapun sehingga tidak benar tergugat disebut sebagai penjaga obyek perkara.

Atas peristiwa yang disengketakan tersebut, Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ, menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 yang menyatakan secara hukum tanah terperkara yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010, Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 adalah hak kepunyaan penggugat.

Sebaliknya pengadilan tingkat banding, justru membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ dengan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian, yang secara hukum telah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Tringani Tarigan, SH, dan Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010, Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita SH serta Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992, yang membuat peralihan kepada Alianto Widjaya. Oleh karena dasar peralihan hak atas tanah dari pemegang pertama itu didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997. Demikian juga Putusan Kasasi Nomor 61 K/PDT/2017 menguatkan putusan banding dengan menyatakan bahwa putusan *judex facti*/pengadilan tinggi tidak bertentangan dengan hukum.

Perbedaan penilaian hakim terhadap kekuatan pembuktian akta otentik sebagai dasar hakim untuk menjatuhkan putusan yang berbeda, ini menjadi alasan penulis untuk menganalisis lebih mendalam terhadap perbedaan penilaian hakim terhadap kekuatan alat bukti akta notaris dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017, dan untuk mengetahui pertimbangan hakim untuk membatalkan akta notaris sebagai bukti sempurna dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017.

## II. METODE

Secara umum tujuan penelitian adalah untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.<sup>4</sup> Berkaitan dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis terjadinya perbedaan penilaian hakim terhadap kekuatan alat bukti akta notaris sebagai alat bukti sempurna dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017, dan dasar pertimbangan hakim untuk membatalkan akta notaris tersebut dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017

<sup>4</sup> Elisabeth Nurhaini, Butarbutar, *Metode penelitian hukum, langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum*, Cetakan Kesatu, (Bandung : PT Refika), 2018, hlm.122.



Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia yang terdapat dalam bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat atau bahan hukum *otoritatif*, yang artinya mempunyai otoritas.<sup>5</sup> Selain itu digunakan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan pada bahan hukum primer, yaitu berupa literatur dan jurnal atau karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan kemandirian hakim dalam menilai pembuktian. Bahan hukum tersier yang merupakan bahan hukum yang berfungsi untuk memberikan penjelasan pada bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang terdapat dalam Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia serta ensiklopedia.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen. Data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis secara preskriptif dan analisis secara deskriptif. Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data diartikan sebagai kegiatan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum dengan membuat klasifikasi data untuk memudahkan analisis dan konstruksi.<sup>6</sup>

Oleh karena sifat hukum itu sendiri adalah preskriptif atau mengharuskan, maka analisis dilakukan secara preskriptif dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan dengan tujuan memberikan mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum atas fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian yang dilakukan.<sup>7</sup> Analisis deskriptif merupakan analisis dengan cara menggambarkan atau memaparkan subyek dan obyek penelitian yang telah dilakukan.

### III. PEMBAHASAN

#### A. Dasar Perbedaan Penilaian Kekuatan Alat Bukti

Melalui proses berperkara, para pihak akan mengemukakan peristiwa yang disengketakan bukan hukumnya, karena secara *ex officio*, hakim dianggap mengetahui hukum untuk diterapkan terhadap peistiwaanya sesuai asas *ius curia novit*. Oleh karena itu, tujuan beracara di persidangan bagi hakim adalah untuk dapat mengetahui peristiwa yang disengketakan oleh para pihak dan untuk memperoleh kepastian atas telah terjadinya peristiwa konkrit tersebut melalui proses pembuktian. Acara jawab menjawab ini bertujuan agar hakim mengetahui peristiwa manakah yang sekiranya menjadi sengketa atau agar hakim dapat menentukan peristiwa yang relevan. Peristiwa yang menjadi pokok perkara yang diketemukan dari proses jawab menjawab itu merupakan kompleks peristiwa yang harus diseleksi. Setelah peristiwa yang relevan tersebut ditetapkan oleh hakim, maka harus dibuktikan melalui proses pembuktian untuk memperoleh kepastian tentang sengketa atau peristiwa konkrit yang telah terjadi.

Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis, yaitu pembuktian yang hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara yang memungkinkan adanya bukti lawan. Pembuktian dalam hukum bersifat historis artinya pembuktian yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkrit. Menurut Subekti<sup>8</sup> membuktikan berarti meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu sengketa, oleh karena itu, pembuktian hanya diberikan apabila timbul suatu perselisihan. Setelah hakim memperoleh kepastian tentang sengketa atau peristiwa konkrit yang telah terjadi, maka hakim harus menerapkan hukumnya terhadap peristiwa konkrit tersebut. Penerapan hukum ini dilakukan dengan cara menghubungkan peristiwa konkrit dengan peraturan hukum yang menguasai peristiwa konkrit tersebut. Sesuai dengan asas *ius curia novit*, tersebut, peristiwa konkrit yang

<sup>5</sup> P.M. Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenamedia Group), 2014, hlm. 181.

<sup>6</sup> Soerjono, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press), 2012, hlm. 251.

<sup>7</sup> Fajar & Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), 2015, hlm. 183.

<sup>8</sup> R., Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Keenambelas, (Jakarta : Pradnya Paramita), 2007, hlm. 34.

sudah dibuktikan dalam persidangan akan dikualifikasi oleh hakim menjadi peristiwa hukum. Hal ini disebabkan karena hanya terhadap peristiwa hukumlah dapat diterapkan hukumnya.

Berdasarkan proses jawab menjawab, hakim memperoleh peristiwa yang disengketakan oleh penggugat dengan tergugat yaitu kepemilikan sebidang tanah dengan rumah di atasnya seluas 4.851 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh satu meter persegi) dan rumah di atasnya terletak di Jl Sei Wampu Nomor 84 (dahulu Jl Candi Roso) Lingkungan VII Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan Kota Binjai dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992.

Untuk menguatkan dalil-dalilnya, penggugat mengajukan alat bukti sebagai dasar kepemilikan obyek perkara berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian (bukti P-1), Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Tringani Tarigan, SH (bukti P-2), Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010, Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita SH (bukti P-3), Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 (bukti P-4), dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB atas tanah Penggugat yang terletak di Desa anah Seribu Kecamatan Binjai Selatan (bukti P-5) ditambah dua orang saksi yang pada dasarnya menyatakan bahwa saksi mengetahui bahwa penggugat ada membeli tanah yang di atasnya ada rumah semi permanen dan ditempati seorang perempuan tua dari orang tuanya Suwarto sekitar tahun 2010 dan tanah tersebut belum dapat dikuasai secara langsung karena ada orang yang mengaku memilikinya.

Oleh karena tergugat menyangkal seluruhnya peristiwa yang diajukan oleh tergugat, maka sesuai dengan asas *actori in cumbit probation* yang terkandung dalam Pasal 163 HIR/283 Rbg, tergugat wajib membuktikan sangkalannya. Sangkalan tergugat atas gugatan penggugat bahwa kepemilikan hak atas tanah terperkara dengan rumah di atasnya merupakan milik tergugat, dikuatkan dengan alat bukti yang diajukan oleh tergugat, yaitu, foto copy akta nikah atas nama Wagiman dan Sumiatik yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama Nomor 49/22/III/1977 (bukti T-2), foto copy surat kematian Nomor 4743-11363 tanggal 27 November 2012 yang menerangkan bahwa Wagiman meninggal pada tanggal 19 Mei 1993 karena sakit (bukti T-4), foto copy surat keterangan ahliwaris Nomor 47011 tanggal 05 Mei 2015 (bukti T-6), foto copy PBB atas nama Wagiman yang dibayar oleh istrinya Nomor SPPT 12-76,010.003.009-0051.0 atas obyek perkara (bukti T-10),

Bantahan yang didalilkan oleh tergugat yang mendasarkan kepemilikan tanah adalah alm. Wagiman memperoleh tanah tersebut dari Rono Kopi dan kemudian disertifikatkan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 (bukti P-4)/bukti T-15, dinilai oleh hakim tidak terbukti sebagai alas hak atau dasar kepemilikan tanah terperkara sehingga terbit bukti P-4/bukti T-15. Demikian juga keterangan saksi-saksi yang diajukan tergugat di persidangan bahwa saksi-saksi tahu kalau tanah terperkara adalah milik Wagiman yang diperoleh dari orang tuanya dan sudah sejak lama tinggal di obyek perkara, dinilai tidak dapat membuktikan alas hak kepemilikan obyek perkara karena saksi-saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 (bukti P-4).

Dalil tergugat yang menyatakan bahwa tidak pernah mengalihkan obyek perkara kepada Soecipto Legio sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian (bukti P-1) termasuk kepada penggugat maupun Wagiman dalam pemeriksaan Polisi adalah Wagiman palsu (bukan pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992) karena sudah meninggal dunia tahun 1993, majelis hakim menilai tidak terbukti karena alat bukti dalam P-1, P-2, P-3 dan bukti T-16 hanya dapat dibantah dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum atau tergugat tidak mengajukan keberatan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional

Kota Binjai atas penerbitan sertifikat. Terhadap keterangan saksi bahwa pada tahun 1997, ada dibawa ke Kantor Notaris Sopar Siburian untuk menandatangani surat tetapi tidak mengetahui apa yang ditanda tangai oleh Ngatini juga tidak dapat dijadikan sebagai alas hak untuk memperoleh hak milik, sehingga hakim menilai bahwa alat bukti T-1 sampai dengan T-14 harus dikesampingkan karena tidak relevan dengan pembuktian alas hak atau dasar kepemilikan obyek perkara sekaligus sebagai dasar penerbitan alat bukti P-1, P-2, P-3/bukti T-16,

Kemandirian hakim dalam menilai pembuktian ini menyebabkan perbedaan dalam menjatuhkan Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo, Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017.Kebebasan menilai alat bukti yang diajukan di persidangan adalah kebebasan hakim dalam menilai relevansi alat bukti yang diajukan dalam perkara yang diperiksa, dan kebebasan menggunakannya sebagai dasar putusan atau mengesampingkan kecuali ditentukan lain oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 182 HIR/282 Rbg.<sup>9</sup>

Dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat yang mendalilkan obyek perkara adalah miliknya berdasarkan jual beli tanah dari Suwarto Wijaya (orang tuanya) sesuai Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita SH (bukti P-3), dan dasar terbitnya bukti P-3 adalah bukti P-1 dan P-2 yang kemudin peralihan hak berdasarkan bukti P-3 tersebut penggugat telah membaliknamakan bukti P-4 atas nama penggugat. Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa bukti P-3 dikuatkan oleh saksi-saksi di persidangan yang menerangkan mengetahui bahwa tanah yang berada di Jalan Sei Wampu Kelurahan Taman Seribu Kecamatan Binjai Selatan yang mana saksi-saksi sudah pernah melihat lokasi tanah tersebut yang diketahui berasal dari Wagiman dijual ke Legio Soecipto, dan Legio Soecipto menjual kepada Suwarto Wijaya dan oleh Suwarto Wijaya dijual kepada penggugat dan saksi pernah melihat surat tanah tersebut ketika di foto copy (bukti P-4) .

Berbeda dengan penilaian hakim banding pada Putusan Hakim Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN, dan Putusan Kasasi Nomor 61K/PDT/2017 yang menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian (bukti P-1), Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Tringani Tarigan, SH (bukti P-2), Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010, Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita SH (bukti P-3), Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 (bukti P-4) yang memuat peralihan hak kepada Alianto Widjaya.

Penilaian hakim untuk menilai kekuatan dari alat bukti tersebut didasarkan pada kekuatan hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli yang merupakan akta pengikat dari penjual kepada pembeli. Kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli dalam proses jual beli tanah bukanlah merupakan bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah meskipun dibuat dalam bentuk akta di hadapan Notaris/PPAT namun hanya merupakan perjanjian awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli sebagai syarat peralihan hak atas tanah dalam sertipikat, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan tanda bukti peralihan hak atas tanah, namun harus dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Selain itu pembuatan akta pengikatan jual beli harus dilakukan dengan itikad baik dan terbuka agar jual beli dapat dilaksanakan dengan lancar.

<sup>9</sup> Banjarnahor, Jupri Wandu, dan Elisabeth Nurhaini, "Kebebasan Hakim dalam Pembuktian Perkara Perdata dikaitkan dengan Asas Hakim Bersifat Pasif di Pengadilan Negeri Medan," *Skripsi*, (Medan : Fakultas Hukum Universitas Katolik St Thomas Sumatera Utara), 2013, hlm. 88.

Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris, merupakan akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai bukti sempurna telah terjadi suatu kesepakatan menuju adanya jual beli, meskipun bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah. Akta Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli, seperti sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Perbedaan putusan hakim Pengadilan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ, dengan Putusan Banding Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Putusan Kasasi Nomor 61K/PDT/2017 didasarkan kepada penilaian terhadap kekuatan pembuktian terhadap Akta Pengikatan Jual Beli atas obyek perkara yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian.

Dalam pertimbangannya, hakim Pengadilan Negeri menilai bahwa Pengikatan Jual Beli dalam Akta Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian menjadi dasar terjadinya peralihan hak atas tanah/rumah dari Wagiman kepada Soecipto Legio, dan Suwanto Wijaya memperoleh tanah dari Soecipto Legio berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita, kemudian Alianto Wijaya sebagai penggugat memperoleh hak atas obyek perkara dari orang tuanya Suwanto Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita SH

Hakim banding pada Putusan Hakim Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN, dan Putusan Kasasi Nomor 61K/PDT/2017 menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian sebagai dasar kepemilikan hak atas obyek perkara dari Penggugat, sehingga Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Tringani Tarigan, SH, Akta Jual Beli Nomor 314/2010 tanggal 1 Juli 2010, Akta Jual Beli Nomor 45/Binjai Selatan/tanggal 11 Agustus 1998, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zonarita SH, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 73 tertanggal 28 April 1992 (bukti P-4) yang memuat peralihan hak kepada Alianto Widjaya dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Penilaian hakim banding dan hakim kasasi dikuatkan dengan fakta baik Soecipto Legio, maupun Suwanto Wijaya secara fisik tidak pernah menguasai obyek perkara ketika Alianto Wijaya membeli tanah, oleh karena tanah/rumah tersebut masih tetap ditempati dan dikelola oleh Sumiatik yang disebut sebagai penjaga.

Berkaitan dengan hal itu, Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak milik, dan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan, sehingga Sertifikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Meskipun terhadap ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA tersebut, pernah dilakukan uji materiil yang diajukan oleh Rega Felix sebagai Pemohon dengan mendalilkan bahwa Pasal 23 ayat (1) UUPA bertentangan dengan UUD 1945, namun terhadap permohonan tersebut Mahkamah Konstitusi menolak untuk seluruhnya<sup>10</sup> dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Mahkamah menyebutkan demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain

<sup>10</sup> Putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021



itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Proses dan prosedur menyangkut peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan menegaskan bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh PPAT dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, di mana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pengikatan Jual Beli menurut pendapat peneliti adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai perikatan bersyarat yang bentuknya bebas. Kekuatan akta pengikatan jual beli dalam proses jual beli tanah sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli dibuat di hadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik. Akta pengikatan jual beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah, namun masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah karena jual beli tanah pada sertifikat.<sup>11</sup>

## **B. Pertimbangan Hakim untuk Membatalkan Akta Notaris**

Dalam proses pembuktian, tugas hakim adalah menilai pembuktian dan beban pembuktian. Kemandirian hakim dalam menilai pembuktian ini dapat menyebabkan perbedaan dalam menjatuhkan putusan. Dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik adalah akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga pembuatan akta jual beli tersebut harus dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang.

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

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah yang meliputi, pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, pemberian sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan yang membuktikan kebenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sertifikat tanah merupakan salinan buku tanah dan surat ukurnya yang telah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997, pemeliharaan data atas tanah dan pendaftarannya dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan. Data fisik adalah keterangan

<sup>11</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius*, Volume 13 Nomor 2 (2020): 903, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>.

atas letak, batas, luas, dan keterangan atas bangunan, nomor pokok wajib pajak (persil) dan klasifikasi atas tanah (korsil). Data yuridis adalah keterangan atas status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar pemegang haknya dan hak pihak.

Selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Dengan demikian, hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, berdasarkan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 jo Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui akta PPAT. Hal ini berkaitan dengan pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 point 4 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan PPAT bahwa akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

UU Jabatan Notaris lebih lanjut menjelaskan suatu bentuk/formalitas akta notaris, dalam Pasal 39 yang menentukan tentang syarat "*penghadap*" dan Pasal 40 tentang syarat pembuatan akta yang harus dihadiri minimal "*dua orang saksi*." Menurut Pasal 39 UU Jabatan Notaris, *Penghadap* harus memenuhi syarat kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, dan harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya dan dinyatakan secara tegas dalam akta.

SHM mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna oleh UUPA sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat, benar atau sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, maka harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, dan kepadanya tidak dapat diajukan pembatalan, apabila selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu, tidak diajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.

Prosedur dan tata cara penuntutan mengharuskan adanya pengumuman kepada publik selama 60 hari sebelum sertifikat diterbitkan, supaya barang siapa yang merasa berhak atau ikut merasa berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan. Pihak yang berkeberatan diberikan kesempatan oleh pihak Badan Pertanahan mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membuktikan kebenaran dalil keberatannya, dan penerbitan sertifikat ditunda sampai ada Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dengan dasar telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara.

Pembatalan SHM merupakan kewenangan PTUN apabila dipandang pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara terdapat cacat, Apabila SHM atas tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan apabila ada pihak yang keberatan terhadap terbitnya sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara maka pihak yang berkeberatan atas terbitnya sertifikat itu dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pasal 55 UU Peradilan TUN, menentukan pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat adalah pihak ketiga yang dituju keputusan TUN, dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pembatalan sertipikat tersebut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, didasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan TUN bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, diikuti dengan perintah kepada BPN untuk mencabut sertifikat tersebut. Dengan demikian, pembatalan sertifikat merupakan kewenangan Pengadilan TUN, sedangkan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya mempunyai kewenangan mencabut sertifikat.

Penyelesaian kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui upaya administrasi melalui pembatalan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan jo Permen ATR/Ka. BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, serta pembatalan keputusan pembatalan hak atas tanah dengan melaksanakan Putusan Pengadilan.<sup>12</sup>

#### IV. KESIMPULAN

Sesudah dilakukan analisis terhadap permasalahan yang diajukan, maka dapat ditarik bahwa terjadinya perbedaan penilaian hakim terhadap kekuatan alat bukti akta notaris sebagai alat bukti sempurna merupakan akibat adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian yang dinilai majelis hakim dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ mempunyai kekuatan sama dengan akta jual beli, sedangkan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017 menilai Akta Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian awal antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli. Sedangkan pertimbangan hukum hakim untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik dalam Putusan Nomor 13/PDT.G/2015/PN BNJ jo. Nomor 186/PDT/2016/PT-MDN jo. Nomor 61K/PDT/2017 didasarkan pada alas hak kepemilikan obyek perkara sekaligus sebagai dasar penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Oktober 1997 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sopar Siburian yang dinilai tidak sah dan tidak berkekuatan hukum untuk mengalihkan kepemilikan hak dikuatkan dengan fakta pengugat secara fisik tidak pernah menguasai obyek perkara.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, *Metode penelitian hukum, langkah-langkah untuk menemukan kebenaran dalam ilmu hukum*, Cetakan Kesatu, (Bandung : PT Refika), 2018.
- Fajar & Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), 2015.
- Marzuki, PM, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Prenadamedia Group), 2014.
- Samosir, Djamanat, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, (Bandung : Nuansa Aulia), 2011.
- Scholten, Paul, *Handleiding Tot De Beoefening van Het Nederlandsch Burgerlijke Recht Algemeen Deel*, (W.E. Jheenk Willink, Zwolle : N.V. Uitgevers Maatschappij), 1934.

<sup>12</sup> Alfons, "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum*," FH Universitas Riau Vol 10, No 2 (2021) : 285, DOI: <http://dx.doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>.

- 
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press), 2012.
- Subekti, R., *Hukum Pembuktian*, Cetakan Keenambelas, (Jakarta : Pradnya Paramita), 2007.
- Alfons, “Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi.” *Jurnal Ilmu Hukum*, FH Universitas Riau Vol 10, No 2 (2021), <http://dx.doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>.
- Bimasakti, Muhammad Adiguna, “Meninjau Kekuatan Pembuktian Pengakuan Pihak dalam Sistem Pembuktian Pada Peradilan Tata Usaha Negara,” *Jurnal Hukum Peratun* 2, no. 1 (Desember 3, 2019), <https://doi.org/10.25216/peratun.212019.98-1181>.
- Cipta, Rifky Anggatiastara, Akta Pengikatan Jual Beli sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 (2020): 903, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>
- Banjarnahor, Jupri Wandu, dan Elisabeth Nurhaini, “Kebebasan Hakim dalam Pembuktian Perkara Perdata dikaitkan dengan Asas Hakim Bersifat Pasif di Pengadilan Negeri Medan”, *Skripsi*, (Medan : Fakultas Hukum Universitas Katolik St Thomas Sumatera Utara), 2013.