

## **TESIS**

# **TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

Disusun dan diajukan oleh:

**CINDY ANNISA  
B022191044**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI  
YANG DIBUAT OLEH CAMAT SELAKU PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister pada  
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**CINDY ANNISA  
B022191044**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

TESIS

TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG  
DIBUAT OLEH CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH SEMENTARA

Disusun dan diajukan oleh

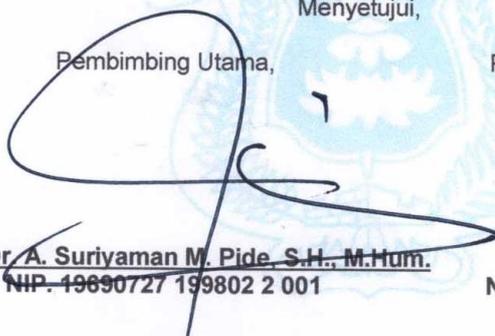
**CINDY ANNISA**  
**B022191044**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 23 Mei 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

  
Prof. Dr. A. Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum.  
NIP. 19690727 199802 2 001

  
Dr. Marwah, S.H., M.H.  
NIP. 19830423 200801 2 006

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,

  
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.  
NIP. 19641231 199002 2 001

  
Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum.  
NIP. 19671231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cindy Annisa  
NIM : B022191044  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Meyatakan dengan ini bahwa tesis dengan judul PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 16 Juni 2022

Yang menyatakan

  
  
**CINDY ANNISA**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesempatan dan kesehatan kepada penulis sehingga hasil penelitian ini dapat diselesaikan dan ditulis dalam bentuk Tesis dengan Judul Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Tesis ini ditulis dan disusun sebagai tugas akhir penulis guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan Studi Program Strata Dua Program Studi Magister Kenotariatan dan memperoleh gelar sebagai Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dengan segala kerendahan hati, Penulis mempersembahkan Tesis ini kepada Ibunda tercinta Hj. Odawati, S.H., M.Si. dengan belaian kasih sayangnya telah membesarkan dan mendidik penulis dengan segala kerendahan hati dan doa yang selalu dipanjatkan untuk menyertai tiap langkah penulis, terima kasih bibu telah banyak membantu penulis selama proses penelitian berlangsung. Kepada Ayahanda tercinta Ir. H. Budie Putra Utama, M.Si. yang telah memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis selama perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini sehingga penulis tidak pernah merasa kurang sedikitpun. Terkhusus pula kepada Adikku tercinta Widya Rezkita, S.Ked. yang selalu memberi dukungan dan motivasi agar proses penyelesaian tesis ini berjalan dengan baik.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis juga mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M. Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP. selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur, Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, dan Prof. dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D. selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan.
2. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H., MAP. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Sumber Daya dan Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., MAP. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan.
3. Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H.,M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Dr. Marwah,S.H.,M.H. selaku Pembimbing Pendamping atas segala masukan, bantuan, serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama penulisan Tesis ini.

4. Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si., Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn., dan Dr. Mustahar, S.H., M.Kn. selaku penguji. Terima kasih atas kritikan serta masukan untuk Tesis ini yang sangat bermanfaat untuk penulis.
5. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
6. Seluruh dosen serta para civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.
7. Bapak Syahrul Sipato selaku Camat Segeri dan bapak Muhammad Asri selaku Staff PPAT Segeri, yang telah membantu penulis dalam memperoleh data terkait penelitian penulis.
8. Semua responden yang telah bersedia meluangkan waktunya bagi penulis untuk melakukan wawancara guna keperluan penulisan tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.
9. Terima kasih kepada keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan serta doa yang tulus kepada penulis.
10. Nurfachriyana Usman, S.H., dan Nila Amaliah, S.H., teman seperjuangan selama proses penyelesaian studi, tempat berkeluh kesah dalam keadaan suka maupun duka. Terima kasih telah menjadi sosok kakak yang baik bagi penulis dan membuat hari-hari selama perkuliahan lebih berwarna.

11. Teman-teman grup “Calon Notaris”, Puspita Putri Ramadhani, S.H., M.Kn, Winiharty Ishak, S.H. M.Kn., Resky Mufidah Mahmud, S.H., Vanny Djakatara, S.H., Nur Indahsari Syamsiar, S.H., terima kasih telah berjuang bersama penulis dalam penyelesaian studi, terima kasih telah mewarnai kisah perjalanan perkuliahan penulis.
12. Syahrudin Ramadhan, S.Ked., terima kasih telah banyak membantu selama proses penulisan tesis penulis.
13. Teman-teman seperjuangan AKTA 2019 Magister Kenotariatan Unhas, sukses selalu untuk kita semua.
14. Dan terakhir terima kasih kepada seluruh pihak yang tak sempat penulis tuliskan namanya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun dalam bentuk penggunaan bahasa. Maka dengan kerendahan hati, penulis menghapkan kritik, saran ataupun masukan yang sifatnya membangun dari berbagai pihak guna penyempurnaan Tesis ini serta kedepannya dapat bermanfaat bagi semua orang.

Penulis

CINDY ANNISA

## ABSTRAK

**CINDY ANNISA (B022191044), dengan judul “Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara”** Di bawah bimbingan Andi Suriyaman Mustari Pide dan Marwah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji konsistensi pembuatan akta jual beli tanah yang di lakukan oleh camat selaku PPATS dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan juga untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS dibatalkan oleh pengadilan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data di lakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya, data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dan kemudian dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) prosedur pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS tidak konsisten dengan tata cara pembuatan akta PPAT yang diatur dalam peraturan perundang-undangan sebab melanggar syarat formil jual beli, seluruh proses pembuatan akta jual beli tidak di lakukan di hadapan camat selaku PPATS tetapi di lakukan di hadapan lurah dan 2) Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah dalam hal jual beli, akan terpenuhi apabila memenuhi kriteria pembeli beriktikad baik yaitu telah melakukan jual beli atas objek tanah sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan undang-undang serta melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

**Kata kunci: Akta Jual Beli, Perlindungan Hukum, PPATS.**

## ABSTRACT

**CINDY ANNISA, “A Legal Overview of the Abolition of Deed of Sale and Purchase Made by a Subdistrict Head As An Officer of Temporary Deed”** Supervised by Andi Suriyaman Mustari Pide and Marwah, as supervisor respectively.

This study is to analyzed the consistency between the deed of sale of land making by the subdistrict head as PPATS with the provisions of applicable law; and to investigate the legal protection of purchaser if the land deed of sale by the subdistrict head as PPATS was overturned by the court.

This research is an empirical legal research, it was located in Pangkep regency. The type of data was field research and library research, data then analyzed qualitatively.

The study result are: 1) the procedure for executing the deed of sale performed by the head of the subdistrict as PPATS did not consistent with the provisions of applicable law because violate the formal terms of sale and purchase, all the processes of making the deed of sale and purchase are carried out not before the sub-district head as PPATS but all processes are carried out in front of the headman, and 2) the legal protection of the land buyer rights to buy or sell were legally protected if they met the criteria of good intention buyer is to have made a sale and purchase of the land object in accordance with legal prosedures and documents as determined by law and to exercise prudence by examining matters relating to the agreed land object based on Circular Letter of Supreme Court Number 4, 2016, regarding the Implementation of Plenary Meeting Results of Supreme Court Room as a guideline for performing the functions of the court.

**Keywords : Certificate of Sale, Legal Protection, PPATS.**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iError! Bookmark not defined.</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinalitas Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..	16
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	16
2. Tugas, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	17
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	27
5. Penunjukan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara.....	31
4. Sanksi Terhadap Pelanggaran yang di lakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	37
B. Akta PPAT .....	41
C. Jual Beli dan Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli .....	44
1. Jual beli menurut hukum tanah nasional .....	46
2. Syarat jual beli.....	49

3. Kewajiban penjual dan pembeli.....	50
4. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli.....	54
D. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian.....	57
1. Kondisi yang Menyebabkan Batalnya Perjanjian.....	62
E. Landasan Teori.....	67
1. Teori Tanggung Jawab.....	67
2. Teori Perlindungan Hukum.....	69
F. Kerangka Pikir.....	70
G. Definisi Operasional.....	73
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>74</b>
A. Tipe Penelitian.....	74
B. Lokasi Penelitian .....	74
C. Jenis dan Sumber Data .....	74
D. Teknik Pengumpulan Data .....	76
F. Analisis Data.....	77
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>78</b>
A. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku PPATS.....	111
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli.....	124
1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Atas Tuntutan Pihak Ke-3.....	124
2. Daluwarsa Penuntutan Pihak Ke-3 Yang Memiliki Hak .....	142
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>156</b>
A. Kesimpulan.....	156
B. Saran.....	157
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>159</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan negara agraris, karena sebagian besar penduduknya hidup dengan bertani dan membutuhkan lahan sebagai sumber penghidupan. Selain itu, kebutuhan manusia akan penguasaan lahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk mempertahankan mata pencahariannya. Tanah juga dapat dikatakan sebagai sumber daya alam yang dapat dimiliki oleh masyarakat yang tidak dapat diganggu-gugat oleh siapapun tanpa adanya bukti alas hak yang kuat atas kepemilikan tersebut, akan tetapi masyarakat masih seringkali memanipulasi sertifikat tanah milik orang lain dengan mengatasnamakan milik pribadi.

Sadar akan pentingnya tanah bagi umat manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, para pendiri bangsa telah menuangkannya ke dalam konstitusi tertinggi bangsa Indonesia yaitu Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang memuat aturan bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Salah satu upaya yang dilaksanakan untuk dapat mewujudkan tujuan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ini maka, diterapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA

dalam seperangkat peraturan pelaksanaannya, bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dalam hak-hak di seluruh wilayah RI.<sup>1</sup>

Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan juga dari pihak lain, oleh karena itu penguasaan tanah harus dilandasi alas hak yang sah dan oleh sehingga dibutuhkan suatu status hukum. Kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yang memuat bahwa<sup>2</sup> “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997, pada dasarnya memegang peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu untuk membuat alat bukti mengenai telah di lakukannya perbuatan hukum tertentu pada suatu

---

<sup>1</sup> Bactiar Efendi, 1983, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*”, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 5.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2008, “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*”, Cet. 12, Djambatan, Jakarta, hlm. 555.

bidang tanah kemudian digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data yuridisnya.<sup>3</sup>

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan PPAT memiliki peranan yang sangat penting. Namun, pada kenyataannya masih terdapat beberapa wilayah yang tidak memiliki PPAT sehingga perlu diangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang selanjutnya disebut PPATS. Berkenaan dengan hal tersebut pemerintah menetapkan kebijakan untuk mengangkat seorang camat menjadi PPATS demi terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam pelayanan di bidang pertanahan. Sebagaimana ditetapkan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No.1 Tahun 2006) memuat aturan bahwa “PPATS ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”.<sup>4</sup>

Jual beli merupakan salah satu cara yang lazim dalam perolehan hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah. Dalam proses jual beli

---

<sup>3</sup> Irawan Soeredjo, 2003, “*Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*”, cet. 1, Arloka, Surabaya, hlm. 141.

<sup>4</sup> Muhammad Muthohar dan Amin Purnawan, “*Tugas Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta-Akta tentang Tanah (Studi di Kabupaten Boyolali)*”, *Jurnal Akta*, Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung, Vol. 4 No. 4, 2017, hlm. 530.

dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar yang merupakan faktor penentu sebelum tercapainya kesepakatan tetap antara kedua belah pihak. Apabila telah terjadi kesepakatan tetap, perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli telah dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.<sup>5</sup> Namun, ada kalanya suatu perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diharapkan kedua belah pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan pendapat, nilai, dan kepentingan antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.<sup>6</sup>

Menurut Amriani, sengketa ialah situasi di mana satu pihak merasa tidak puas dengan pihak lain, dan kemudian pihak lain menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak tersebut. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>7</sup>

Untuk menyelesaikan konflik atau sengketa dalam kehidupan masyarakat, negara membentuk sebuah lembaga peradilan yang merupakan proses penerapan dan penegakan hukum demi keadilan. Hal tersebut ditegaskan dalam Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 48

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, "*Hukum Perdata Indonesia*", PT. Citra, Bandung, hlm. 317.

<sup>6</sup> R. Murjiyanto, 2013, "*Hak Atas Tanah dan Peralihannya*", Liberty, Yogyakarta, hlm.7.

<sup>7</sup> Amriani, Nurnaningsih, 2012, "*Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*", Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 1 ayat (1), memuat aturan bahwa:

“kekuasaan kehakiman ialah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.”

Selanjutnya subjek hukum harus bertindak sesuai dengan peraturan hukum yang telah ditetapkan untuk melindungi hak dan kewajibannya. Apabila para pihak dalam suatu konflik atau sengketa tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan mereka secara damai, maka untuk menyelesaikan sengketanya pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula di mana setiap orang harus tunduk pada peraturan hukum perdata, sehingga peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.<sup>8</sup>

Alat bukti yang dikenal dalam hukum acara perdata ialah alat bukti tertulis, kesaksian, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Ketentuan mengenai alat bukti tersebut diatur dalam Pasal 1866 *Burgerlijk Wetboek* yang selanjutnya disebut BW, Jo. Pasal 284 *Rechtreglement voor de*

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 15.

*Buitengewesten* yang selanjutnya disebut RBG/164 *Herzien Inlandsch Reglement* yang selanjutnya disebut HIR.

Alat bukti tertulis merupakan akta dan atau surat yang sengaja dibuat untuk kepentingan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari, di mana dalam pemeriksaan perkara perdata dipengadilan alat bukti tertulis merupakan bukti yang sangat krusial.<sup>9</sup>

PPAT memiliki peranan penting sebagai salah satu pejabat umum yaitu untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban serta perlindungan hukum dengan dibuatnya akta autentik oleh dan di hadapan PPAT, sehingga jika terjadi sengketa di Pengadilan akta autentik dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1870 BW.

Apabila akta Notaris/PPAT terdapat suatu tuntutan di pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari segi lahiriah, materil maupun formal. Apabila tidak terdapat bukti yang menunjukkan sebaliknya, maka akta yang ditandatangani oleh para pihak tetap mengikat secara hukum terhadap pihak-pihak yang terkait dalam akta tersebut. Akan tetapi, jika akta dapat dibuktikan di pengadilan, dan jika terdapat suatu aspek yang menyebabkan akta menjadi cacat, maka akta tersebut dapat berubah menjadi akta terdagrasi atau akta di bawah tangan.

---

<sup>9</sup> Anshoruddin, 2004, "*Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*", Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 70-71.

Apabila suatu tuntutan tidak meminta pembatalan atas akta Notaris/PPAT, maka hakim tidak dapat membatalkan akta karena hakim secara *ex officio* tidak boleh memutus apa yang tidak dimintakan.<sup>10</sup> Namun, pada kenyataannya dalam beberapa kasus masih terdapat putusan pengadilan yang berbeda dalam menilai alat bukti autentik sedangkan objek dan subjeknya sama, sehingga dapat dikatakan putusan tersebut belum dapat dikatakan berkepastian hukum dan adil karena diajukan perkara baru sebagai akibat dari putusan tersebut.<sup>11</sup>

Seperti contoh kasus yang terjadi di Kabupaten Pangkep, salah satu akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS di Kecamatan Segeri telah dibatalkan oleh hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Pangkep dalam putusannya pada tanggal 22 November 2017, Nomor: 15/Pdt.G/2017/Pn.Pkj. Kasus ini berawal dari Andi Rifai yang selanjutnya disebut sebagai penggugat, mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Andi Sainuddin (Tergugat I), Hj. Saoda Binti H. Rahim (Tergugat II), dan Camat Segeri selaku PPATS (Turut Tergugat). Dalam perkara ini, tergugat I merupakan adik kandung dari Penggugat.

Pihak penggugat melayangkan gugatan kepada pihak tergugat dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I, tergugat II, dan turut tergugat yakni tanpa izin dan sepengetahuan pihak penggugat, telah membuat dan menerbitkan akta

---

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, 1998, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Liberty, Yogyakarta, hlm. 126.

<sup>11</sup> Suwito, *Op.Cit*, hlm. 73-74.

jual beli nomor: 371/SEG-MAN/1998 tertanggal 29 Desember 1998 yang dibuat dan ditandatangani oleh tergugat I dan turut tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Bocco Boccoe/Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri, Kabupaten Pangkajene, Nomor Blok/SPPT. 001-0052 Persil 25 SII No. Kohir 140 CI yang tertulis atas nama Andi Mommi B. Dg. Patokkong.

Menurut Andi Rifai (penggugat), Andi Sainuddin (tergugat I) telah merekayasa blangko kosong yang telah ditandatangani oleh Abd. Majid Jaya sebagai bukti pembelian dan melakukan pengurusan akta jual beli di Kantor Kecamatan Segeri atas tanah yang merupakan milik penggugat. Tanah tersebut diperolehnya dengan cara membeli dari Abd Majid Jaya pada tahun 1974 melalui Alm. Puang Kanang (Ibu Penggugat). Namun, pada saat melakukan transaksi jual beli tidak dibuatkan bukti secara tertulis bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah tetapi hanya didasari atas kepercayaan secara lisan saja.

Penggugat telah berulang kali mengajak tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan sebelum mengajukan gugatan, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan yang serius dari tergugat I. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pangkajene karena tergugat I terus menguasai secara tidak sah dan tanpa hak tanah milik penggugat bahkan telah menjual sebagian tanah kepada tergugat II. Berdasarkan hal tersebut, maka pihak penggugat mengajukan pembatalan terhadap akta jual beli yang dibuat

oleh pihak tergugat kepada hakim Pengadilan Negeri Pangkep untuk menyatakan bahwa akta jual beli tidak sah dan berkekuatan hukum karena merugikan pihak penggugat sebagai pemilik sah dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Hal yang menjadi pertimbangan hakim untuk sampai pada amar putusannya ialah menurut majelis hakim jika dikaitkan dengan Pasal 171 ayat 1 HIR/308 RBG Jo. Pasal 1907 BW, keterangan Abd. Majid Jaya selaku penjual ialah urgent karena merupakan pelaku sejarah yang memiliki landasan sumber pengetahuan yang jelas karena merupakan pengalaman sendiri sebab dari dialah asal muasal tanah dan selaku pemilik tanah melakukan peralihan hak atas tanah dan keterangan tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi dan alat bukti yang diajukan di Pengadilan.

Kasus ini berlanjut ke tahap banding hingga kasasi. Dalam tingkat banding majelis hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum maupun kesimpulan majelis hakim tingkat pertama dalam mempertimbangkan pokok perkara. Menurut mejelis hakim, diantara bukti surat-surat yang diajukan dalam persidangan oleh Andi Rifai tidak ada yang menerangkan bahwa tanah sengketa ialah tanah milik Andi Rifai yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya, sementara Andi Sainuddin dalam menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang salah satu buktinya ialah akta jual beli yang merupakan alat pembuktian yang sempurna

sepanjang tidak dimentahkan oleh bukti lawan. Sehingga hakim Pengadilan Tinggi Makassar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pangkep dalam putusannya pada tanggal 7 Mei 2018 Nomor: 146/PDT/2018/PT MKS. Merasa tidak puas dengan putusan tersebut, sengketa ini pun berlanjut dengan upaya hukum kasasi yang ditempuh oleh Andi Rifai ke Mahkamah Agung RI di Jakarta melalui keputusan Mahkamah Agung RI Nomor: 441 K/Pdt/2019 tertanggal 14 Maret 2019, permohonan kasasi Andi Rifai ditolak maka dengan demikian Andi Sainuddin ditetapkan sebagai pihak yang kalah dalam sengketa. Atas putusan kasasi Mahkamah Agung tersebut, Andi Rifai masih berkehendak mengajukan upaya hukum peninjauan kembali (PK) dan hingga saat ini kasus tersebut masih menjalani proses peninjauan kembali.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS masih dapat dibatalkan oleh pengadilan, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai tata cara dan prosedur pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS dan perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli yang dibuat oleh camat dibatalkan oleh pengadilan.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Sejauhmana konsistensi prosedur pembuatan akta jual beli tanah Nomor: 371/SEG-MAN/1998 yang di lakukan oleh camat selaku PPATS dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli tanah Nomor: 371/SEG-MAN/1998 yang dibuat oleh camat selaku PPATS dibatalkan oleh pengadilan?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji kesesuaian antara pembuatan akta jual beli tanah yang di lakukan oleh camat selaku PPATS dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS dibatalkan oleh pengadilan.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih positif terhadap pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang kenotariatan berkaitan mengenai prosedur pembuatan akta jual beli dan perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan.

2. Secara Praktis

- a. Menambah pemahaman dan wawasan mengenai prosedur pembuatan akta jual beli dan perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi Camat selaku PPATS dan mahasiswa kenotariatan yang nantinya akan memangku jabatan sebagai seorang Notaris/PPAT agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya berhati-hati, cermat, teliti dan bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Setelah peneliti melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang sama di Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini, yaitu mengenai pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS. Adapun penelitian tersebut, antara lain:

1. Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dikaitkan Dengan Fungsi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Analisa Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 451/PDT/2015/PT.BDG Juncto Putusan Nomor: 381/PDT.G/2014/PN.BDG. oleh Ida Adha, Tesis, 2017, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

Penelitian ini mengkaji mengenai bagaimana pertanggung jawaban PPAT atas akta jual beli nomor: 250/2012 dan nomor:251/2012 yang cacat hukum, apakah putusan nomor: 451/PDT/2015/PT.BDG Jo. Putusan nomor: 381/PDT.G/2014/PN.BDG sudah tepat menurut ketentuan pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Selanjutnya, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan Nomor: 451/PDT/2015/PT.BDG Jo. Putusan Nomor: 381/PDT.G/2014/PN.BDG belum sesuai dengan ketentuan pertanahan di Indonesia. Pengadilan menolak untuk menjatuhkan sanksi ganti kerugian oleh PPAT. Pertimbangan majelis hakim bahwa terhadap PPAT tidak dapat dimintakan ganti kerugian akibat akta jual beli yang dinyatakan cacat hukum karena PPAT bukan merupakan pihak. Sebaiknya mejelis hakim mempertimbangkan bahwa PPAT dapat dimintakan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum akibat kelalaian yang di lakukan PPAT menimbulkan kerugian bagi pihak tergugat/pembeli.

Perbedaan fokus kajian antara peneliti dengan penelitian tersebut, yaitu peneliti mengkaji mengenai kesesuaian antara pembuatan akta jual beli tanah yang di lakukan oleh camat selaku PPATS dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengkaji mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS dibatalkan oleh pengadilan.

2. Pembatalan Akta Jual Beli PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 449/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel), oleh Jeihan Saphira, Tesis, 2016, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

Penelitian ini mengkaji mengenai bagaimanakah kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai suatu akta autentik yang dibatalkan dengan putusan pengadilan karena dilatarbelakangi utang piutang dan bagaimanakah isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 449/Pdt.G/PN.Jkt.Sel menurut peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Selanjutnya, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pada kasus ini dengan tidak terpenuhinya Pasal 1320 ayat 4 BW mengenai syarat sahnya jual beli dalam hal pemenuhan unsur kausa yang halal pada perjanjian jual beli dalam kasus ini serta mengakibatkan kemungkinan besar akta yang dibuat ialah akta pura-pura, hal ini menyebabkan akta ini menjadi batal demi hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 449/Pdt.G/PN.Jkt.Sel tidak sepenuhnya benar karena dalam memutus perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta hanya memakai BW.

Perbedaan fokus kajian antara peneliti dengan penelitian tersebut, yaitu peneliti mengkaji mengenai kesesuaian antara pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh camat selaku PPATS

dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengkaji mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli tanah yang dibuat oleh camat selaku PPATS dibatalkan oleh pengadilan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

#### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian mengenai PPAT termuat dalam beberapa ketentuan, diantaranya dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa “PPAT ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian PPAT dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memuat aturan bahwa:

“PPAT ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

PPAT yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 1 ayat 1, 2, dan 3:

“1. PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. PPATS yaitu Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT khusus yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan memuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.”

## **2. Tugas, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT merupakan pejabat umum yang dituntut profesional dan mandiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Pada dasarnya tugas PPAT ialah membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota untuk melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta peralihan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama dan membantu tercapainya tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan tersenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>12</sup>

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Ayat 2 PP No. 24

Tahun 1997 memuat aturan bahwa:

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, hlm. 98.

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan bahwa:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah di lakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 juga memuat aturan mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- “1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.”

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum ialah perbuatan-perbuatan yang di lakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang

menimbulkan akibat hukum bagi para pihak berupa peralihan hak, dan pemberian hak.<sup>13</sup>

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas tertuang dalam Pasal 2 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tersebut kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan) jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu:

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sementara itu dalam kaitannya dengan prosedur pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan, dalam Pasal 84 dan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah memuat aturan bahwa “penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta pembuatan akta PPAT dapat di lakukan secara elektronik.” Jika dikaitkan dengan ketentuan perpajakan seorang PPAT tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 24 Ayat 1 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas UU No.

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 340

21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, memuat aturan bahwa:

“PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB).”

Apabila pembeli sebagai wajib pajak tidak membayar BPHTB maka secara otomatis akta tidak dapat ditandatangani oleh PPAT, itu berarti jika tidak ada akta jual beli maka perbuatan hukum tidak pernah terjadi di mata hukum.

Kewajiban PPAT yang ditetapkan dalam Pasal 45 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT memuat aturan bahwa:

- “1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
  - a. PPAT yang berhenti menjabat karena diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - b. PPATS yang berhenti sebagai PPATS kepada PPATS yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;

- c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, bupati/walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.”

Kewajiban-kewajiban lain bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya yaitu:

1. PPAT dan PPATS sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 15 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
2. Dalam hal pengangkatannya, PPAT wajib melaporkan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atas pengangkatannya sebagai PPAT (Pasal 16 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);

3. Setelah pengambilan sumpah jabatan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari, PPAT wajib menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada kepala kantor wilayah BPN provinsi, bupati/walikota, ketua pengadilan negeri, dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja PPAT yang bersangkutan serta melaksanakan jabatannya secara nyata (Pasal 19 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
4. PPAT wajib berkantor di satu kantor dalam wilayah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk. (Pasal 46 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 jo. Pasal 20 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998);
5. Setiap hari kerja PPAT wajib membuat satu buku daftar akta PPAT yang diisi setiap hari dan ditutup dengan garis tinta paraf PPAT yang bersangkutan (Pasal 26 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
6. PPATS yang berhenti sebagai PPATS wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPATS yang menggantikannya (Pasal 27 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);

7. PPAT Khusus Sementara yang berhenti sebagai PPAT Khusus wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang menggantikannya (Pasal 27 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
8. Apabila PPAT meninggal dunia, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah PPAT meninggal dunia ahli waris/keluarga atau pegawainya wajib melaporkan kepada Kepala Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal 28 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998);
9. PPAT wajib membuka kantor setiap hari kerja, kecuali hari libur resmi yang jam kerjanya paling sedikit sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal 47 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);
10. Dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, kantor PPAT yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT (Pasal 47 ayat 3 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);
11. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di

dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta dengan kolom-kolom yang ditetapkan (Pasal 56 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);

12. Pada hari terakhir PPAT yang sedang menjalankan cuti, berhenti dari jabatannya atau diberhentikan untuk sementara waktu, PPAT wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut (Pasal 56 ayat 5 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006).

Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya ada hal-hal tertentu yang tidak dapat dilakukan oleh PPAT, hal tersebut ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan lainnya. Jika larangan tersebut dilanggar, maka akan membawa akibat hukum baik terhadap PPAT maupun terhadap perbuatan yang dilakukan. Larangan-larangan tersebut yaitu:

1. PPAT dilarang membuat akta, di mana salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);

2. PPAT tidak diperkenankan membuat akta yang di dalamnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak oleh para pihak. (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
3. PPAT dilarang membuat akta yang memerlukan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang tanpa memperoleh izin pengalihan hak (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
4. PPAT dilarang membuat akta yang objek perbuatannya sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/ atau data yuridisnya (Pasal 39 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997);
5. PPAT dilarang membuat akta diluar wilayah kerjanya mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. (Pasal 3 ayat 1 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 jo. Perkabpn No. 1 Tahun 2006);
6. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi (Pasal 7 Ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No. 37 Tahun 1998):
  - a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
  - b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
  - c. Pejabat Negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK);
  - d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
  - e. Surveyor berlisensi;
  - f. Penilai tanah;
  - g. Mediator; dan/atau
  - h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.”

7. PPAT yang belum mengucapkan sumpah jabatan tidak dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT (Pasal 18 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998);
8. PPAT dilarang membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainn diluar dan/atau di dalam wilayah kerjanya dengan maksud memberikan pelayanan kepada masyarakat (Pasal 46 ayat 3 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006);
9. PPAT/PPATS dilarang membuat akta untuk diri sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah/semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, dan atau menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan bertindak atas diri sendiri maupun menjadi kuasa pihak lain (Pasal 23 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998);
10. Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat 1 huruf c atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan (Pasal 31 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998);

11. PPAT dan PPATS dilarang mengenakan jasa honorarium melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta (Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998).

### **3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, di mana pengangkatannya dilakukan untuk suatu daerah kerja tertentu. Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan PPATS wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Untuk keperluan pengangkatan sumpah tersebut, PPAT dan PPATS wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT dengan jangka waktu 3 bulan sejak tanggal Surat Keputusan Pengangkatan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan wajib mengambil sumpah jabatan tersebut dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan dari PPAT atau PPATS. Sumpah jabatan tersebut dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh PPAT terkait, kepala kantor pertanahan kabupaten/kotam dan saksi.

### **a. Pengangkatan PPAT**

Syarat untuk diangkat menjadi PPAT ditentukan dalam Pasal 6 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, memuat aturan:

- “1. Warga Negara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Tidak pernah diatui pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan; dan
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.”

### **b. Pemberhentian PPAT**

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena (Pasal 10 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998):

- “a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan

- Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Merangkap jabatan sebagai:
    - 1) Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
    - 2) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
    - 3) Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) ;
    - 4) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
    - 5) Surveyor berlisensi;
    - 6) Penilai tanah;
    - 7) Mediator; dan/atau
    - 8) Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
  - d. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
  - e. Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.”

PPAT yang memundurkan diri atas permintaan diri sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT, sedangkan PPAT yang diberhentikan secara hormat, diberhentikan secara tidak hormat dan diberhentikan sementara di lakukan setelah PPAT terlebih dahulu mendapat kesempatan mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

- 2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan karena (Pasal 10 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998):

- “a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.”

Pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT yang dimaksud Pasal 10 ayat 3 huruf a PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, antara lain:

- “a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang ditentukan oleh PP No. 37 tahun 1998;
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam/ atau di luar wilayah kerjanya;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
- h. Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang objeknya masih sengketa;
- i. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.”

3. PPAT diberhentikan sementara karena (Pasal 10 ayat 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998):

- “a. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat, pemberhentian sementara ini berlaku sampai ada keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- b. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;

- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kotayang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f. Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g. Melakukan perbuatan tercela.”

## **5. Penunjukan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara**

Camat menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan (yang selanjutnya disebut PP No. 19 Tahun 2008):

“pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan”.

Berdasarkan Pasal 24, 25, dan 26 PP No. 19 Tahun 2008 memuat aturan bahwa untuk dapat diangkat menjadi camat harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Pegawai Negeri Sipil;
- b. Menguasai bidang ilmu pemerintahan dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan;
- c. Pernah bertugas di desa, kelurahan, atau kecamatan paling singkat 2 (dua) tahun;
- d. Serta persyaratan lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 10 PP No. 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan, camat dalam memimpin kecamatan bertugas:

- “a. Menyelenggarakan urusan pemerintahan umum ditingkat kecamatan sesuai dengan ketentuan peraturan

- perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan urusan pemerintahan umum;
- b. Mengordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
  - c. Mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketentraman ketertiban umum;
  - d. Mengoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah;
  - e. Mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum;
  - f. Mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan;
  - g. Membina dan mengawasi penyelenggaraan pemerintahan desa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur desa;
  - h. Melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja perangkat daerah kabupaten/kota yang ada di kecamatan;
  - i. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Selain menjalankan tugas tersebut, camat juga dilimpahkan kewenangan oleh bupati/walikota untuk melaksanakan pemerintahan menangani sebagian urusan otonomi daerah dalam aspek:

- a. Perizinan;
- b. Rekomendasi;
- c. Koordinasi;
- d. Pembinaan;
- e. Pengawasan;
- f. Fasilitas;
- g. Penetapan;
- h. Penyelenggaraan;
- i. Kewenangan lain yang dilimpahkan.

Pasal 1 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan bahwa “PPATS ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk

melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”

Pengangkatan camat sebagai PPATS diatur dalam Pasal 5 ayat 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan:

“untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPATS atau PPAT Khusus:

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

Terdapat 2 (dua) penunjukan PPATS dalam suatu daerah yaitu: 1) Penunjukan camat dan/atau kepala desa karena jabatannya yang ditunjuk sebagai PPATS. Penunjukan ini dilakukan apabila masih tersedia formasi PPAT di wilayah tersebut; dan 2) Penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai PPATS karena belum ada PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Wilayah Kerja PPATS meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah, hal ini yang menjadi dasar pengangkatannya bagi camat dan/atau kepala desa yang telah ditunjuk sebagai

PPATS sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Kepala badan menetapkan keputusan penunjukan camat sebagai PPATS kemudian dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah pelaksanaannya. Untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPATS bersangkutan wajib mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPATS kepada kepala badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kepala Kantor Wilayah. Dalam hal penunjukan kepala desa sebagai PPATS dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil dan keputusan penunjukan camat sebagai PPATS didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menandatangani keputusan pengangkatan atas nama kepala badan.

Keputusan penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai PPATS diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan camat dan/atau kepala desa sebagai PPATS disampaikan kepada pemangku kepentingan. Berkenaan dengan

pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPATS, setelah menerima keputusan untuk diangkat sebagai PPATS, camat dan/atau kepala desa yang bersangkutan wajib melapor paling lambat 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Jika dalam jangka waktu tersebut PPATS yang telah diangkat tidak melapor, maka keputusan pengangkatan sebagai PPATS yang bersangkutan batal demi hukum.

Camat yang telah dilantik sebagai Kepala Kecamatan dan telah diangkat sebagai PPATS wajib untuk melaporkan pengangkatannya dan mengambil sumpah jabatan. PPAT yang belum diambil sumpah jabatan, belum berhak untuk membuat akta. Sementara, pengambilan sumpah jabatan bagi kepala desa untuk menjadi PPATS dilakukan oleh dan di bawah pimpinan Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Desa yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan keberadaan kepala desa di daerah terpencil, sehingga kepala desa tidak dapat diharapkan untuk melapor ke Kantor Pertanahan.

PPATS memiliki tugas dan kewenangan yang sama seperti PPAT Notaris sebagaimana diatur dalam PP No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 dan Perkabpn No.23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006. Apabila hanya terdapat seorang PPAT disuatu wilayah kecamatan maupun desa yang ditunjuk sebagai PPATS, baik

camat maupun kepala desa maka wakil camat atau sekretaris desa dapat membuat akta, apabila PPATS itu sendiri, suami atau isterinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Hal ini dapat dilakukan jika wakil camat atau sekretaris desa telah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPATS yang bersangkutan. Khusus untuk kepala desa yang telah diangkat sebagai PPATS dapat dibuatkan akta oleh sekretaris desa meskipun camat yang wilayahnya meliputi desa itu dapat membuat akta tersebut. Peraturan ini berlaku untuk desa-desa yang letaknya benar-benar terpencil.

Dalam rangka meningkatkan kemampuan PPATS dalam melaksanakan tugasnya, maka bagi camat ataupun kepala desa yang akan diangkat sebagai PPATS karena jabatannya, diwajibkan mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN RI. Akan tetapi, camat maupun kepala desa yang akan ditunjuk karena belum ada PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dikecualikan dari pendidikan dan pelatihan tersebut.

PPATS berhenti melaksanakan tugas PPAT ketika tidak lagi menjabat sebagai camat atau kepala desa. Jika formasi PPAT yang telah ditetapkan oleh kepala badan telah terpenuhi disuatu wilayah kabupaten/kota, maka terhadap camat yang baru dilantik tidak lagi

diangkat sebagai PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada dikurangi dari jumlah formasi yang telah ditentukan atau formasinya diadakan perubahan. Apabila disebabkan oleh suatu hal sakit maupun cuti sehingga tugasnya tidak dapat dilaksanakan, maka yang menjabat sebagai PPATS adalah pegawai yang secara sah mewakili dirinya selaku camat.<sup>14</sup>

PPATS yang tidak lagi menjadi PPATS menyerahkan protokol PPAT kepada PPATS yang akan menduduki jabatan berikutnya di kecamatan yang bersangkutan. Apabila tidak ada PPATS yang menggantikannya, maka protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian menyerahkan kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berkantor di kecamatan yang bersangkutan.

#### **4. Sanksi Terhadap Pelanggaran yang di lakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Berdasarkan Pasal 53 ayat 2 Perkaban No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkaban No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memuat aturan bahwa:

“pengisian blangko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus di lakukan sesuai dengan kejadian, status dan

---

<sup>14</sup> Efendi Perangin, 1990, *Praktek Jual Beli*, Cet. 1, Rajawali, Jakarta, hlm. 5.

data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan”.

Larangan dan kewajiban untuk semua PPAT diatur dalam Kode Etik PPAT. Salah satu kewajiban PPAT ialah berlaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sumpah jabatan notaris (Pasal 3 ayat 4 Kode Etik PPAT). Dengan demikian, pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya telah melanggar Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 dan Kode Etik PPAT karena ketidak benaran data yang ditulis dalam akta. Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, diatur dalam Pasal 28 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006:

**Pasal 28**

- “1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena:
  - a. Permintaan sendiri;
  - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - d. Diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
2. PPAT diberhentikan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena:
  - a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman

- kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Melanggar kode etik profesi.
3. Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c antara lain:
    - a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundangundangan;
    - b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat 5;
    - c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
    - d. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1; dan
    - e. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
  4. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a antara lain:
    - a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
    - b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
    - c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat 3;
    - d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
    - e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
    - f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
    - g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
    - h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.”

**Pasal 29**

- “1. Pemberhentian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.
- 2. Pemberhentian sementara PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 PP No. 37 Tahun 1998 ditetapkan oleh kepala badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.”

Berdasarkan Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006, PPAT yang melakukan pelanggaran berat seperti memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN RI.

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik PPAT, memuat aturan bahwa bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan;

- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

## **B. Akta PPAT**

Menurut Pasal 1868 BW, akta autentik ialah suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dibuatnya akta itu sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Akta autentik merupakan bukti pokok di bidang keperdataan, pada umumnya orang dengan sengaja menyediakan bukti berupa tulisan autentik ataupun tulisan di bawah tangan yang dapat digunakan apabila dikemudian hari timbul suatu perselisihan. Dari alat bukti tertulis tersebut, ada bagian berharga yang perlu dibuktikan yaitu pembuktian akta. Di mana suatu akta merupakan dokumen tertulis dan telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang membuatnya dan berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu.<sup>15</sup>

Menurut Habib Adjie, salah satu syarat dalam pembuatan akta yaitu harus ada keinginan para pihak. Tanpa adanya keinginan para pihak, Notaris\PPAT tidak akan membuat akta untuk siapapun.<sup>16</sup>

Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat oleh dan atau pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya ditempat di

---

<sup>15</sup> Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 157.

<sup>16</sup> Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris & PPAT)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 101.

mana akta itu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dengan memerhatikan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai akta autentik, suatu akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.<sup>17</sup>

Kata yang dibuat oleh dan yang di hadapan seorang pejabat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 BW mengandung makna adanya dua macam akta autentik yaitu: 1) Akta Berita Acara (*relaas acte*) atau Akta Pejabat (*ambtelijke acte*) ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang di lakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan pejabat umum sendiri didalam menjalankan tugas jabatannya. 2) *Partij acte* atau disebut juga akta para pihak, di mana akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak berdasarkan pernyataan, keterangan, hal-hal yang berkaitan tentang hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang dipersyaratkan oleh para pihak, yang kemudian ditegaskan dalam suatu akta autentik oleh pejabat umum.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 127-130.

Bentuk yang telah ditetapkan berarti bahwa pada saat dibuatnya akta tersebut harus sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pejabat umum harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh PPAT ialah akta yang dibuat dalam wilayah kerjanya mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu:

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meliputi letak tanah yang berada diwilayah kerja bersangkutan.<sup>18</sup>

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan dan atau perjanjian yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta autentik dan sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang. Kewenangan lain PPAT diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, memuat aturan bahwa:

“peraturan perundang-undangan ialah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, sehingga aturan tersebut diakui kebenarannya dan mempunyai kekuatan hukum yang

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 125-126.

mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.”

Dasar aturan lain dalam membuat akta bagi Notaris/PPAT ialah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004) Setelah diberlakukannya undang-undang tentang Jabatan Notaris, maka segala kegiatan Notaris dalam pembuatan akta berpatokan pada aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

### **C. Jual Beli dan Tata Cara Pembuatan Akta Jual Beli**

Jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya disebut BW) ialah:

“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak ketika para pihak menyepakati unsur-unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut”.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidentalialia, karena sekalipun kedua belah pihak menyepakati barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak diperjanjikan sehubungan dengan perjanjian jual beli, maka jual beli tidak akan terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Namun, jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan tentang unsur-unsur esensial perjanjian jual beli, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang, dan

para pihak tidak mempermasalahkan hal-hal lain, maka klausul-klausul tersebut dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang terdapat dalam perundang-undangan atau biasa disebut unsur *naturalia*<sup>19</sup>.

Berdasarkan Pasal 1475 BW, penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Meskipun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya kesepakatan, bukan berarti hak milik atas barang yang diperjualbelikan juga ikut berpindah seiring dengan adanya perjanjian, sebab pemindahan hak milik atas barang yang diperjualbelikan memerlukan penyerahan. Apabila dalam perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak di mana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus dilakukan ditempat di mana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli dilakukan. Adapun cara penyerahan tersebut ialah sebagai berikut:

1. Barang bergerak bertubuh, cara penyerahannya ialah penyerahan nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ketangan pembeli, akan tetapi penyerahan secara langsung dari tangan ke tangan tersebut tidak terjadi jika barang tersebut dalam jumlah yang sangat banyak sehingga tidak mungkin diserahkan satu persatu, sehingga dapat dilakukan dengan simbol-simbol tertentu (penyerahan simbolis). Pengecualian lain yang bersifat umum atas penyerahan nyata dari tangan ke tangan tersebut ialah, jika:
  - a. Barang yang dibeli tersebut sudah ada di tangan pembeli sebelum penyerahan benda tersebut dilakukan;

---

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, ed. 1, cet. 8, Rajawali Pers, Depok, hlm. 127.

- b. Barang yang dibeli tersebut masih berada ditangan penjual pada saat penyerahan karena adanya suatu perjanjian lain;
  - c. Barang yang dijual tersebut berada ditangan pihak ketiga, baik karena persetujuan penjual sebelum penyerahan, maupun atas persetujuan pembeli setelah penyerahan berlangsung.
2. Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, cara penyerahannya ialah dengan melalui akta di bawah tangan atau akta autentik. Akan tetapi, agar penyerahan piutang atas nama tersebut mengikat bagi si berutang, penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada si berutang atau disetujui atau diakui secara tertulis oleh si berutang.
  3. Barang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya ialah melalui pendaftaran atau balik nama.<sup>20</sup>

Pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian apabila penyerahan tersebut tidak dapat dilaksanakan sebab penjual telah lalai dan tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikannya. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1266 BW memuat aturan “syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.” Selain menuntut pembatalan perjanjian, pembeli juga dapat menuntut agar penyerahan barang di lakukan selama penyerahan itu masih memungkinkan untuk di lakukan dan pembeli dapat memperoleh penggantian biaya, kerugian, dan bunga<sup>21</sup>.

### **1. Jual beli menurut hukum tanah nasional**

UUPA tidak mendefinisikan pengertian jual beli, tetapi pengertian jual beli yang dimaksud dalam hukum tanah berbeda dengan pengertian jual beli dalam ketentuan BW. UUPA menciptakan inifikasi bidang hukum tanah bersumber pada hukum

---

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hlm. 127-129.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 129-130.

adat, walaupun UUPA tidak mengatur secara khusus tentang jual beli, namun dapat diartikan bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum pertanahan nasional didasarkan pada pengertian jual beli menurut hukum adat<sup>22</sup>. Dalam hukum adat, jual beli tanah ialah perbuatan hukum pemindahan hak yang dibayar dengan pembayaran tunai. Artinya, harga yang telah disepakati bersama dibayar penuh pada saat transaksi<sup>23</sup>. Jika harga tanah yang sebenarnya belum dibayar penuh, menurut hukum tetap dianggap telah terbayar penuh, dan sisa yang sebenarnya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual<sup>24</sup>.

Berdasarkan prinsip hukum adat, jual beli dilakukan secara tunai, terang dan nyata sehingga pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan segala proses jual beli dianggap telah final dan objek yang diperjualbelikan dianggap telah diserahkan penjual kepada pembeli bersamaan dengan dilakukannya pembayaran atas harga yang telah disepakati oleh para pihak<sup>25</sup>. Penyerahan tanah secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah<sup>26</sup>.

---

<sup>22</sup> Arie S. Hutagalung, 1999, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, hlm. 113.

<sup>23</sup> Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 29.

<sup>24</sup> Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

<sup>25</sup> Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hlm. 145.

<sup>26</sup> Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

Peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan di lakukannya jual beli di hadapan PPAT maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang di lakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani oleh kedua belah pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum dari jual beli yang telah di lakukan. Sehingga dapat mewujudkan jual beli secara tunai, terang dan nyata. Akta tersebut membuktikan bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Karena perbuatan hukum yang di lakukan merupakan peralihan hak, maka akta tersebut secara implisit membuktikan bahwa penerima hak telah menjadi pemegang hak yang baru<sup>27</sup>.

Menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, ialah:

- a. Tunai  
Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) di lakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).
- b. Rill  
Rill, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual bli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatkannya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang  
Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah di lakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 330-331.

perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>28</sup>

## 2. Syarat jual beli

Jual beli tanah dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat materiil dan syarat formiil.<sup>29</sup> Syarat materiil pada umumnya mencakup isi dari akta jual beli. Menurut Adrian Sutedi, syarat materiil untuk melakukan jual beli tanah ialah:<sup>30</sup>

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.  
Faktor bahwa seseorang dinyatakan berhak sebagai pembeli ialah terkait dengan hak yang melekat pada tanah yang akan dibelinya dengan kewarganegaraan seseorang tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 21 UUPA, hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan yaitu penjual ialah pemegang hak yang sah terhadap tanah yang menjadi objek jual beli.  
Jika kepemilikan penjual dapat dibuktikan, maka dia dikatakan sebagai pemilik yang sah. Penjual dalam hal ini bukan hanya sebagai penjual tunggal tetapi juga penjual yang terdiri dari beberapa orang yang memegang hak secara bersama.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.  
Objek tanah yang diperjualbelikan tidak boleh berada dalam sengketa yang dibuktikan kebenarannya dengan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan.

Jika salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan jual beli tanah cacat hukum dan batal demi hukum.

Sementara syarat formiil untuk melakukan jual beli tanah ialah dengan dibuatnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang

---

<sup>28</sup> Andi Hartanto, 2015, *Paduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, cet. 1, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 140-141.

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 29.

<sup>30</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 77.

memberikan bukti sah terhadap perbuatan hukum jual beli dan menjadi dasar pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan atas tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima harus disertai dengan adanya penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi syarat-syarat hukum, antara lain memenuhi syarat, dilakukan melalui prosedur yang ditetapkan, menggunakan dokumen, dan dibuat oleh atau di hadapan PPAT.<sup>31</sup>

### **3. Kewajiban penjual dan pembeli**

Jual beli merupakan perbuatan yang timbal balik maka kewajiban penjual dan pembeli secara umum ialah:

1. Menyerahkan barangnya kepada pembeli, termasuk semua perlengkapannya, beserta surat-surat bukti kepemilikannya;
2. Menjamin bahwa barang yang dijual baik kondisi maupun jenis dan jumlahnya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian jual beli;
3. Menanggung bahwa pembeli dikemudian hari tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang memuat aturan turut mempunyai hak atas objek;
4. Menanggung terhadap cacat yang tersembunyi dari barang, yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai atau dapat

---

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit*, hlm. 83.

mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli tahu keadaan tersebut, ia tidak akan membeli barang tersebut atau membelinya dengan harga yang kurang dari harga yang telah disepakati.

Jika pihak ketiga mengajukan gugatan terhadap pembeli, dan menurut putusan hakim, pembeli harus mengembalikan barang yang dibelinya kepada pihak ketiga, kewajiban penjual dipenuhi dalam kewajiban memberikan ganti rugi.

Sedangkan kewajiban pembeli ialah:

1. Membayar sejumlah uang pembelian atau harga yang telah disepakati sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika ternyata pembeli tidak membayar harga yang telah disepakati, maka penjual dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan, karena hal yang demikian itu merupakan wanprestasi, dengan memerhatikan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 BW, dan pembatalan tersebut harus dimintakan kepada hakim.
2. Melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Apabila barang yang dijual itu belum dibayar oleh si pembeli, penjual tidak diwajibkan atau diharuskan menyerahkan barang yang dijualnya itu, kecuali si penjual sendiri mengizinkan penundaan pembayaran oleh pembeli.
3. Menanggung biaya-biaya, jika tidak diatur sebaliknya dalam perjanjian.

Jika tempat dan waktu pembayaran tidak diperjanjikan pada saat perjanjian dibuat, maka pembeli harus membayar ditempat dan waktu di mana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1514 BW.<sup>32</sup>

Selain syarat umum jual beli yang disebutkan di atas, sehubungan kewajiban penjual dan pembeli, sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, maka syarat lain yang harus dipenuhi pembeli dan penjual meliputi:

1. Keharusan membayar Pajak Penjual dan Pajak Pembeli.

Besarnya Pajak Penjual ialah 5% dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)/harga jual yang dibayarkan oleh orang yang menjual tanah. Sementara Pajak Pembeli dibayar oleh pembeli, nilainya sebesar 5% x NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)/harga jual dikurangi NPOPTKP (Nilai Peroleh Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Besarnya NJOP dan NPOPTKP sesuai dengan peraturan perundang-undangan daerah setempat.

2. Kewajiban untuk melaksanakan transaksi jual beli di hadapan PPAT, gunanya ialah agar transaksi jual beli tanah atau rumah diantara para pihak aman, terhindar dari tindak penipuan. Selain itu dengan di lakukan di hadapan PPAT, pembeli atau penjual akan mengetahui hak serta kewajiban yang harus dilakukan, mempermudah pengurusan surat-surat dan ijin,

---

<sup>32</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Citra Aditia Bakti, Bandung, hlm. 20-21.

selain itu ada juga beberapa biaya yang harus dibayarkan untuk jasa PPAT.

Sebagaimana disebutkan di atas sehubungan dengan syarat materiil dan syarat formiil, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka jual beli tidak dapat di lakukan, dengan kata lain apabila jual beli tetap di lakukan maka akibatnya jual beli tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Dalam melaksanakan tugasnya PPAT dapat menolak untuk membuat akta, apabila:

1. PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
  - a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang memuat aturan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2; dan
    - 2) Surat keterangan yang memuat aturan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan; atau
  - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. Untuk perbuatan hukum yang akan di lakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam perundang-undangan yang bersangkutan.
2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.<sup>33</sup>

#### 4. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Pada dasarnya perjanjian jual beli terhadap hak atas tanah diatur dalam Pasal 1457 BW memuat aturan “jual beli ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Salim H.S. menguraikan unsur-unsur yang tercantum dalam definisi di atas, antara lain:

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga; serta
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Revisi, Cet. 19, Djambatan, Jakarta, hlm. 539-540.

<sup>34</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

Adapun prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara ringkas dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Akta jual beli bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk di dalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan akta jual beli antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah;
- b. Persyaratan akta jual beli hal-hal yang diperlukan dalam membuat akta jual beli tanah di kantor PPAT ialah:
  - 1) Syarat-syarat yang harus dibawa penjual:
    - a) Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual;
    - b) Kartu tanda penduduk;
    - c) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir; dan
    - d) Surat persetujuan suami isteri, serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.
  - 2) Syarat-syarat yang harus dibawa oleh pembeli:
    - a) Kartu tanda penduduk; dan
    - b) Kartu keluarga.
- c. Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT
  - 1) Persiapan pembuatan akta jual beli sebelum di lakukan proses jual beli:
    - a) Di lakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat termaksud di kantor pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;

- b) Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut; dan
  - c) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- 2) Pembuatan akta jual beli
- a) Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
  - b) Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
  - c) PPAT akan membacakan, serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri; dan
  - d) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.
- 3) Setelah pembuatan akta jual beli
- a) Setelah akta jual beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertifikat;
  - b) Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, akta jual beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- 4) Proses di Kantor Pertanahan
- a) Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;

- b) Nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c) Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan, serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- d) Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik nama pembeli di kantor pertanahan setempat.<sup>35</sup>

#### **D. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian**

Kebatalan berkaitan dengan masalah tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW, terdiri dari empat syarat yaitu: 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal. Subekti membedakan syarat pertama dan kedua sebagai syarat subjektif, karena berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, salah satu pihak berhak meminta pembatalan perjanjian (*Voidable* atau *vernietigbaar*), sedangkan syarat ketiga dan keempat tersebut merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perbuatan

---

<sup>35</sup> Fajaruddin, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, De Lega Lata*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol. 2 No. 2, 2017, hlm. 293-295.

hukum, jika syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tidak sah atau batal demi hukum.<sup>36</sup>

Untuk melaksanakan suatu perjanjian, pertama-tama kita harus menentukan dengan jelas dan hati-hati apa isi perjanjian itu, atau apa saja hak dan kewajiban para pihak. Biasanya orang mengadakan perjanjian dengan tidak mengatur atau menetapkan secara teliti hak dan kewajibannya. Mereka hanya mengatur hal-hal yang pokok dan penting, misalnya dalam jual beli hanya ditentukan jenis, jumlah dan harga barang yang akan dibeli.<sup>37</sup>

Pasal 1339 BW memuat aturan bahwa:

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

Oleh karena itu, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, adat istiadat (di suatu tempat tertentu dan dalam lingkaran tertentu), dan juga harus memenuhi kewajiban-kewajiban yang diisyaratkan oleh kepatutan (sesuai norma-norma).<sup>38</sup>

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

---

<sup>36</sup> Lupita Maxellia, *“Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 6-7.

<sup>37</sup> Fajaruddin, *Op.Cit*, hlm. 297.

<sup>38</sup> R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermeda, Jakarta, hlm. 39.

1. Perjanjian dapat dibatalkan;
2. Perjanjian batal demi hukum;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.<sup>39</sup>

Terpenuhinya syarat batal jenis perjanjian bersyarat merupakan salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian. Menurut Munir Fuady, perjanjian bersyarat ialah perjanjian yang pelaksanaan atau penghentiannya tergantung pada faktor-faktor tertentu yang belum tentu terjadi di masa depan.<sup>40</sup>

R. Subekti berpendapat bahwa:

“Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal ialah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1265 BW. Syarat ini tidak menanggukn pemenuhan perikatan, ia hanya lah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”.<sup>41</sup>

Oleh karena sifat dari pembatalan perjanjian yang berlaku surut, maka diperlukan beberapa hal untuk membatasi pembatalan seperti adanya keseimbangan posisi kedua belah pihak. Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan pendapatnya yaitu pembatalan terjadi apabila salah satu pihak telah mendapat kerwenangan untuk membatalkan perjanjian dengan mengeluarkan suatu pernyataan

---

<sup>39</sup> Elly Nerawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program, Jakarta, hlm.5.

<sup>40</sup> Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 103.

<sup>41</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 82.

timbulnya suatu fakta atau terjadinya suatu keadaan tertentu sehingga syarat-syarat batalnya perjanjian telah dipenuhi,. Pendapat Elly Erawati dan Herlien Budiono menegaskan bahwa kedua belah pihak berhak untuk membatalkan sebagian atau seluruh perjanjian sesuai dengan prinsip keseimbangan.<sup>42</sup>

Pembatalan akan mengakibatkan kembalinya keposisi semula, sama seperti sebelum berakhirnya perjanjian. Misalnya salah satu pihak membatalkan perjanjian sewa menyewa, maka uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa harus dikembalikan dan penyewa penyewa akan mengembalikan objek yang disewanya seperti ketika belum disewakan. Pendapat ini didukung oleh Jaap Hijma, yang menjelaskan bahwa pembatalan itu berlaku surut sampai dengan tercapainya kesepakatan atau terjadi, sehingga akibat dari suatu pembatalan itu sama dengan akibat dari ketidakabsahan awal.<sup>43</sup>

Gunawan Wijaya berpendapat bahwa prestasi tidak pernah ada di awal perjanjian dan hanya bisa dibatalkan oleh pengadilan apabila telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya. Membatalkan suatu perjanjian di awal merupakan hal yang dianggap tidak tepat karena akan mengembalikan suatu perjanjian kepada posisi semula saat disepakatinya perjanjian itu dan hal ini tidak mungkin terjadi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajibannya.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm. 83.

<sup>43</sup> Rosa Agustina, 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, Pustaka Larasan, Denpasar, hlm.149.

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 307.

Pembatalan yang telah dipenuhi dalam syarat batal pada perikatan bersyarat dalam konteks ini berbeda . Pembatalan dalam perikatan bersyarat termasuk dalam bidang hukum perikatan bukan perjanjian. Hukum perjanjian bersifat terbuka hanya apabila perjanjian itu dibuat atas dasar kesepakatan bebas, mengenai sesuatu hal di bidang harta benda, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan serta ketertiban umum, kedua belah pihak tidak dapat lagi menentukan keinginannya setelah perjanjian yang mereka buat itu terbentuk, jika ingin membatalkan perjanjian harus melalui keputusan pengadilan.<sup>45</sup> Suatu perjanjian yang dianggap tidak pernah ada sebelumnya dan kembali pada kedudukan semula sebelum perjanjian itu dibuat merupakan ciri dari suatu perjanjian yang dianggap batal demi hukum.

Elly Erawati dan Herlien Budiono berpendapat bahwa istilah batal demi hukum menunjukkan bahwa kebatalan atau ketidakabsahan suatu hal terjadi dengan seketika, spontan, otomatis dengan sendirinya, selama syarat atau kondisi yang membuatnya batal demi hukum terpenuhi.<sup>46</sup>

Akibat hukum perjanjian yang sah ialah berlaku sebagai undang-undang dan mengikat kedua belah pihak yang membuatnya. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, akan diberikan sanksi hukum karena dianggap telah melakukan pelanggaran

---

<sup>45</sup> Gunawan Wijaja, *Op.Cit*, hlm. 308.

<sup>46</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm. 4.

terhadap undang-undang. Apabila salah satu pihak ingin membatalkan perjanjian maka persetujuan dari pihak lain juga diperlukan karena suatu perjanjian yang sah tidak dapat diakhiri secara sepihak.

Dalam beberapa kasus, perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lain bilamana memiliki alasan cukup dan berlandaskan undang-undang. Suatu perjanjian dianggap mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya selama perjanjian itu tidak melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 BW.

### **1. Kondisi yang Menyebabkan Batalnya Perjanjian**

Di bawah ini adalah kondisi yang menyebabkan batalnya perjanjian dan pengaturannya atau dasar hukumnya:

1. Batal karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian

Batalnya suatu perjanjian menyangkut suatu persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang bersumber pada Pasal 1320 BW terdiri dari empat syarat yaitu: “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.”

Menurut R. Subekti keempat syarat tersebut dibagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, tidak terpenuhinya salah satu atau kedua unsur tersebut

menyebabkan batalnya perjanjian/pembatalan dimintakan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang tidak diminta untuk dibatalkan dianggap tetap berlaku, sehingga aksentuasi terhadap pembatalan berada pada pandangan para pihak. Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian, dengan akibat tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah terjadi dan maksud para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut dianggap telah gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihak untuk pergi ke pengadilan dan memperkarakan perkaranya.<sup>47</sup>

2. Batal karena terpenuhi syarat batal dalam perikatan bersyarat

Perjanjian bersyarat (*voorwaardelijke verbinten*) diatur dalam Pasal 1253 BW yang memuat aturan bahwa:

“Suatu perikatan adalah bersyarat manakata ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi maupun tidak terjadinya peristiwa tersebut.”

Suatu perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum sejak dipenuhinya syarat-syarat batal, yang

---

<sup>47</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 22.

mengakibatkan kembalinya keadaan itu ke keadaan semula pada saat perikatan itu dibuat.<sup>48</sup>

### 3. Batal karena adanya wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti kinerja yang buruk. Seseorang yang berjanji tetapi tidak menepati apa yang telah dia janjikan, lalai atau ingkar janji atau melanggar suatu kesepakatan, ketika dia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh di lakukannya, maka dia dikatakan wanprestasi.<sup>49</sup> Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat terdiri dari empat jenis yaitu:<sup>50</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan di lakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak seperti yang dijanjikan;
- c. menepati apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan menurut kesepakatan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancam sejumlah sanksi hukuman, yaitu:<sup>51</sup>

- a. Pembayaran atas kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian atau disebut juga ganti rugi (Pasal 1243 BW).
- b. Pembatalan perjanjian atau pemutusan kontrak melalui pengadilan (Pasal 1266 BW).
- c. Meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Pasal 1267 BW).

---

<sup>48</sup> Lupita Maxellia, *Op.Cit*, hlm. 10.

<sup>49</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 45.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> Djaja S. Meiliana, 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet. 1, Nuansa Aulia, Bandung, hlm.100.

Berdasarkan uraian di atas, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian dalam hal para pihak telah melanggar perjanjian atau wanprestasi. Pembatalan perjanjian atas dasar wanprestasi sering terjadi, dan telah dianggap tindakan yang wajar. Jika telah disepakati bersama kedua belah pihak alasan tersebut dibenarkan dalam *termination clause*. Mengenai pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi salah satu pihak, dalam BW terdapat ketentuan dalam Pasal 1266 yang merupakan pasal di bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-undang memandang kelalaian debitur sebagai suatu syarat batalnya suatu perjanjian. Dengan kata lain, dalam setiap perjanjian dianggap sebagai janji (*clausula*) yang berbunyi “jika anda debitur, wanprestasi, maka perjanjian ini akan batal.”<sup>52</sup> Akan tetapi, perjanjian itu tidak serta merta batal demi hukum melainkan harus dimintakan pembatalannya kepada hakim, sekalipun didalam perjanjian itu tercantum klausul atau syarat pembatalan.

Pasal 1266 BW, menjadi dasar bagi hakim untuk memutuskan apakah suatu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian. Meskipun perjanjian itu putus secara sepihak karena wanprestasi tanpa putusan hakim, tidak

---

<sup>52</sup> Djaja S. Meiliana, *Op.Cit*, hlm. 50.

masalah jika pihak lain menerima keputusan itu. Namun jika salah satu pihak menolak dugaan wanprestasi, para pihak harus menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menentukan apakah benar telah terjadi wanprestasi.

Apabila wanprestasi telah terbukti dan dinyatakan sah oleh hakim, maka wanprestasi dihitung sejak dibatalkannya perjanjian oleh salah satu pihak. Pembatalan suatu perjanjian dimaksudkan untuk mengembalikan kedua belah pihak pada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat. Jika salah satu pihak telah menerima sesuatu, baik uang maupun benda, maka uang atau benda tersebut wajib dikembalikan.

#### 4. Pembatalan perjanjian secara sepihak

Pembatalan perjanjian secara sepihak dapat didefinisikan sebagai salah satu pihak dalam perjanjian telah menolak untuk memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian, di mana pihak lain masih berniat untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikan dan memaksudkan untuk tetap menerima kontra prestasi dari pihak lain.

Berlandaskan pada Pasal 1338 ayat (1) BW, suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah yang telah ditetapkan oleh undang-undang, maka perjanjian itu dianggap menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Sedangkan pada Pasal 1338 ayat (2) BW,

memuat aturan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lainnya, apabila perjanjian itu dibatalkan secara sepihak berarti perjanjian itu tidak mengikat bagi orang-orang yang membuatnya.

Bersumber pada Pasal 1266 BW, ada tiga syarat yang harus dipenuhi agar pembatalan dapat dilakukan, yaitu: 1) perjanjian bersifat timbal balik; 2) harus ada wanprestasi; 3) harus dengan keputusan hakim. Perjanjian timbal balik, sebagaimana disebutkan sebelumnya, ketika kedua belah pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yaitu prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi perihal syarat pokok perjanjian, gugatan dapat diajukan ke pengadilan untuk meminta pembatalan perjanjian.<sup>53</sup>

## **E. Landasan Teori**

### **1. Teori Tanggung Jawab**

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari

---

<sup>53</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 130.

ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*.<sup>54</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang di lakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui dan memahami bahwa apa yang di lakukan tergugat akan mengakibatkan dan menimbulkan suatu kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang di lakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan

---

<sup>54</sup> Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Jakarta, Raja Grafindo Perss, hlm. 54.

kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.<sup>55</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak dapat dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moralitas ialah cerminan dan penyesuaian kehidupan manusia secara internal dan eksternal yang diwujudkan melalui hukum dan moralitas.<sup>56</sup>

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum ialah memberikan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain, dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat berperan dalam mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, tetapi juga dapat diprediksi dan diperkirakan. Mereka yang lemah

---

<sup>55</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm. 49.

<sup>56</sup> Nudirman Munir, 2017, *Pengantar Hukum Siber Indonesia (Edisi Ketiga)*, Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 263.

dan belum kuat secara social, ekonomi dan politik membutuhkan hukum untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>57</sup>

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo juga dapat diartikan sebagai perlindungan hukum ialah melindungi subjek hukum dari hal-hal yang merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.<sup>58</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan seseorang kekuasaan untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya. Pembagian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, yakni ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak semua kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang memberi seseorang hak tersebut.<sup>59</sup>

## **F. Kerangka Pikir**

Penelitian ini memfokuskan pada 2 (dua) variabel, yaitu variabel prosedur pembuatan akta jual beli dan variabel perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan. Untuk variabel prosedur pembuatan akta jual beli, peneliti menetapkan 3 (tiga) indikator, yaitu 1) Di lakukan secara terang dan tunai, 2) Terpenuhinya syarat materil 3) Terpenuhinya syarat formil. Untuk variabel perlindungan

---

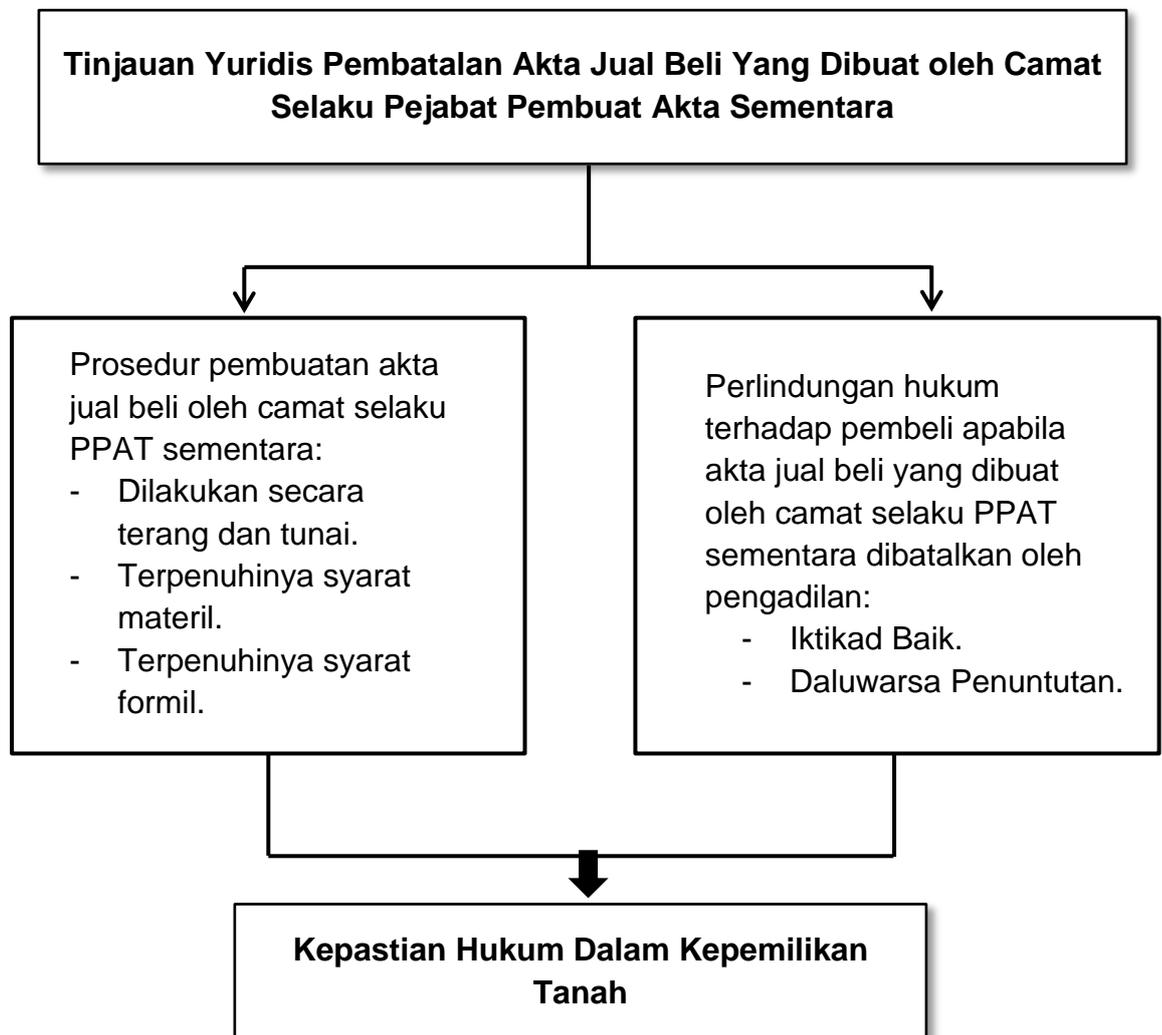
<sup>57</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

<sup>58</sup> Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin dan Hariyanto Susilo, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan", Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 20.

<sup>59</sup> Satjipto Rahardjo, Op. cit, hlm. 53.

hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan ditetapkan 2 (dua) indikator, yaitu 1) iktikad baik 2) daluwarsa penuntutan.

Kedua variabel tersebut akan dikaji kemudian menguji indikator yang telah disebutkan sebelumnya ke dalam prosedur pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS dan perlindungan hukum terhadap pembeli apabila akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS dibatalkan oleh pengadilan. Adapun bagan kerangka pikir tersebut ialah sebagai berikut:



## **G. Definisi Operasional**

1. Akta Jual Beli ialah akta Nomor: 371/SEG-MAND/1998 yang diterbitkan oleh camat selaku PPATS.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Camat ialah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja Kecamatan.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.
5. Kedaluwarsa ialah lewat waktu (*verjaring*); suatu alat waktu untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Hapus atau gugur karena lewatnya waktu; tidak dapat dituntut/digugat karena lewat waktu.