

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

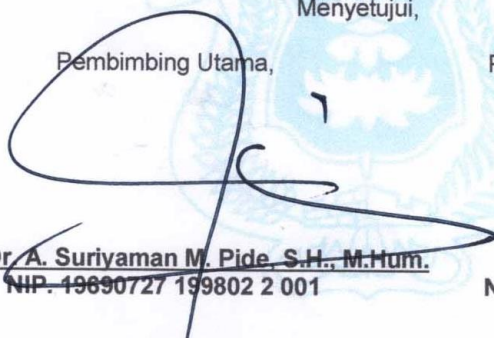
CINDY ANNISA
B022191044


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

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN	iError! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Orisinalitas Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	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
BAB III METODE PENELITIAN.....	74
A. Tipe Penelitian.....	74
B. Lokasi Penelitian.....	74
C. Jenis dan Sumber Data.....	74
D. Teknik Pengumpulan Data.....	76
F. Analisis Data.....	77
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	78
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
BAB V PENUTUP.....	156
A. Kesimpulan.....	156
B. Saran.....	157
DAFTAR PUSTAKA.....	159

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.¹

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 bahwa² “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 dilakukannya perbuatan hukum tertentu pada suatu

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

² 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.³

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”.⁴

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

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

⁴ 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.⁵ 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.⁶

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.⁷

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

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

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

⁷ 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.⁸

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*

⁸ 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.⁹

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.

⁹ 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.¹⁰ 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.¹¹

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

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

¹¹ 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.¹²

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

Tahun 1997 memuat aturan bahwa:

¹² 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.¹³

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.

¹³ 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 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 melaporkan 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.¹⁴

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

¹⁴ 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.¹⁵

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.¹⁶

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

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

¹⁶ 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.¹⁷

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.

¹⁷ *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.¹⁸

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

¹⁸ 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*¹⁹.

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;

¹⁹ 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 prsetujuan 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.²⁰

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 bunga²¹.

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

²⁰ Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hlm. 127-129.

²¹ *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 adat²². 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 transaksi²³. 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 penjual²⁴.

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 pihak²⁵. Penyerahan tanah secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah²⁶.

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

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

²⁴ Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit.*

²⁵ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hlm. 145.

²⁶ 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 baru²⁷.

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

²⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 330-331.

perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁸

2. Syarat jual beli

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

- 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

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

²⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 29.

³⁰ 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.³¹

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

³¹ 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.³²

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,

³² 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.³³

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.³⁴

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

³⁴ 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.³⁵

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

³⁵ 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.³⁶

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.³⁷

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).³⁸

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

³⁶ 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.

³⁷ Fajaruddin, *Op.Cit*, hlm. 297.

³⁸ R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, 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.³⁹

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.⁴⁰

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”.⁴¹

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

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

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

⁴¹ 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.⁴²

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.⁴³

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.⁴⁴

⁴² Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm. 83.

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

⁴⁴ *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.⁴⁵ 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.⁴⁶

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

⁴⁵ Gunawan Wijaja, *Op.Cit*, hlm. 308.

⁴⁶ 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.⁴⁷

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

⁴⁷ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 22.

mengakibatkan kembalinya keadaan itu ke keadaan semula pada saat perikatan itu dibuat.⁴⁸

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.⁴⁹ Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat terdiri dari empat jenis yaitu:⁵⁰

- 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:⁵¹

- 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).

⁴⁸ Lupita Maxellia, *Op.Cit*, hlm. 10.

⁴⁹ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 45.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ 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.”⁵² 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

⁵² 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 terhitung 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.⁵³

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

⁵³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 130.

ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*.⁵⁴

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 (*interminglend*).
- 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

⁵⁴ 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.⁵⁵

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.⁵⁶

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

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

⁵⁶ 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.⁵⁷

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.⁵⁸ 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.⁵⁹

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

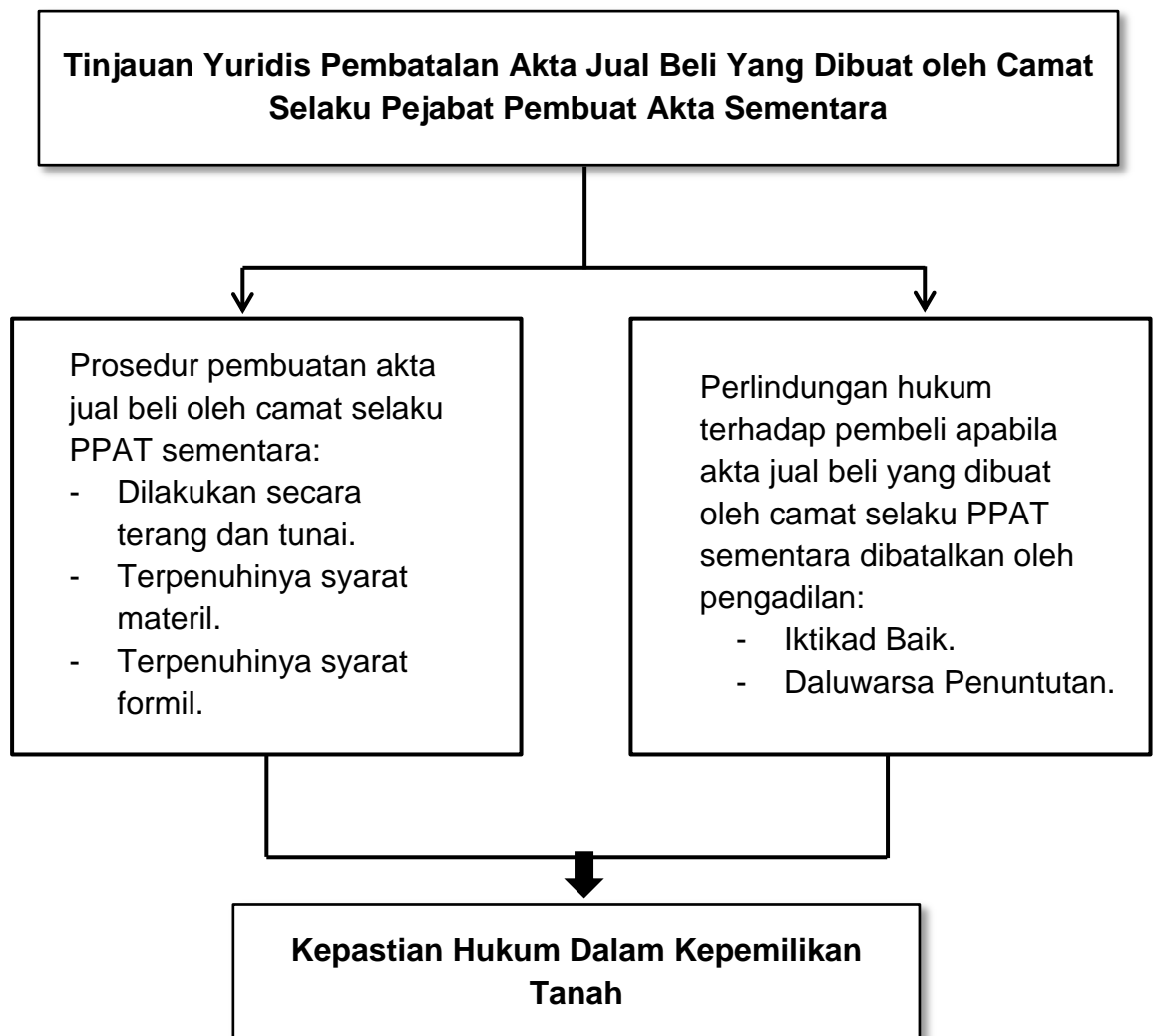
⁵⁷ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Metode penelitian di lakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.⁶⁰ Penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat.⁶¹ Memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai perangkat realitas (*reality*), tindakan (*action*), dan perilaku (*behavior*).⁶²

B. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Kabupaten Pangkep. Penentuan lokasi penelitian dengan pertimbangan lokasi tersebut dapat memenuhi bahan-bahan penelitian dan data-data lainnya terkait dengan permasalahan penelitian, yaitu terdapat kasus mengenai pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu:

⁶⁰ Irwansyah, 2021, Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel, Edisi Revisi, Yogyakarta, Mirra Buana Media, hlm. 174.

⁶¹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT.citra Aditya Bakti, hlm. 54.

⁶² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 7.

1. Data primer diperoleh langsung dari responden dengan melakukan wawancara terhadap PPATS dan staff/pegawai PPATS.
2. Data sekunder, yaitu yang diperoleh secara tidak langsung baik yang diperoleh dari bahan pustaka maupun peraturan perundang-undangan dan/atau putusan-putusan pengadilan yang relevan dan memiliki hubungan dengan penelitian. Yang dimaksud antara lain:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 6) 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;

- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Putusan Pengadilan Negeri Pangkajene Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN Pkj tanggal 22 November 2017;
- 9) Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 146/PDT/2018/PT MKS, tanggal 7 Mei 2018;
- 10) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 441 K/Pdt/2019, tanggal 14 Maret 2019.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Penelitian Lapangan

Cara pengumpulan data dengan metode studi lapangan di lakukan dengan mengadakan penelitian langsung ke Kantor Kecamatan dan melakukan wawancara dengan 5 (lima) orang camat selaku PPATS dan 5 (lima) orang staff/pegawai PPATS di Kabupaten Pangkep.

2. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan disebut juga studi pustaka (*library research*), dengan melakukan pencatatan data secara langsung dari dokumen yang isinya berkaitan dengan masalah penelitian, yaitu peraturan

perundang-undangan, buku-buku, makalah, jurnal, hasil seminar dan situs internet.

F. Analisis Data

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia yang didapat dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu menelaah data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, kemudian dipilih berdasarkan pikiran yang logis untuk menghindarkan kesalahan dalam proses analisis data. Hasil yang diperoleh dipaparkan secara deskriptif, yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi

Adapun kasus posisi ialah sengketa terjadi antara Andi Rifai sebagai Penggugat dengan para tergugat, yaitu: 1) Andi Sainuddin sebagai Tergugat I; 2) Saoda Binti Rahim sebagai Tergugat II; 3) Kepala Kecamatan Segeri Mandalle Kabupaten Pangkajene sebagai Turut Tergugat. Andi Rifai mengaku sebagai pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kampung Boccoe/Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri Kabupaten Pangkep, Nomor Blok/SPPT.001-0052 Persil 25 SII No. Kohir 140 CI seluas kurang lebih 2.200 M², atas nama Andi Mommi B Dg. Patokkong, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : H. Muh. Akil;
- Sebelah Timur : H. Saide;
- Sebelah Selatan : Hj. Nurjaya;
- Sebelah Barat : Jalan Poros Makassar Pare-Pare.

Yang selanjutnya disebut sebagai objek tanah sengketa.

Pada tahun 1974 Alm. Puang Kanang (orang tua Penggugat) telah sepakat melakukan transaksi jual beli tanah seharga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) dengan Abd. Majid Jaya. Namun pembayaran tidak dilakukan pada saat terjadi kesepakatan.

Berdasarkan kesepakatan harga jual beli tanah, Andi Rifai yang pada saat itu sedang merantau di Biak mengirimkan uang sebesar Rp.

200.000 (dua ratus ribu rupiah) kepada ibunya Alm. Puang Kanang untuk pembayaran pembelian tanah objek sengketa. Selanjutnya uang diserahkan kepada Abd. Majid Jaya melalui Andi Taunga (kakak Penggugat) di teras rumah Puang Kanang. Pada saat melakukan transaksi jual beli, akta jual beli antara Alm. Puang Kanang dengan Abd. Majid Jaya tidak dibuatkan, hal ini didasari atas kepercayaan secara lisan saja karena antara Puang Kanang dengan Abd. Majid Jaya masih dalam hubungan sepupu/keluarga.

Pada tahun 1998 adik Penggugat yaitu Andi Sainuddin, melakukan pengurusan akta jual beli ke Kantor Kecamatan Segeri dengan lampirkan dokumen-dokumen seperti SPPT PBB Tahun 1998, denah gambar lokasi tanah, surat keterangan kewarisan dan surat pernyataan yang masing-masing ditanda tangani oleh Abd. Majid Jaya. Dari pengurusan akta jual beli tersebut, selanjutnya Kantor Kecamatan Segeri menerbitkan akta jual beli bernomor: 371-SEG-MAN/98 antara Andi Sainuddin dengan Abd. Majid Jaya.

Andi Sainuddin sejak tahun 1980 telah mengerjakan tanah yang masih berupa lahan persawahan hingga beberapa tahun kemudian mengubah tanah objek sengketa menjadi empang dan pada tahun 2016 Andi Sainuddin kemudian menimbun objek tanah sengketa menjadi tanah kavling kemudian menjualnya kepada Hj. Saoda.

Setelah mengetahui hal tersebut Andi Rifai dan Abd. Majid Jaya mendatangi Kantor Kecamatan Segeri untuk mengecek apakah benar

telah diterbitkan akta jual beli sehingga Andi Rifai menguasai tanah objek sengketa. Abd. Majid Jaya kemudian mengirim surat keberatan penerbitan akta jual beli bernomor: 371-SEG-MAN/1998 antara Andi Sainuddin dengan Abd. Majid Jaya kepada Kantor Kecamatan Segeri dengan penjelasan yang pada intinya bahwa transaksi jual beli tanah bukan dengan Andi Sainuddin tetapi antara Abd. Majid Jaya dengan Alm. Puang Kanang, Abd. Majid Jaya juga menegaskan bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Andi Sainuddin dan juga tidak pernah menerima uang pembelian tanah dari Andi Sainuddin serta membenarkan bahwa tanda tangan yang terdapat pada akta jual beli bernomor:371-SEG-MAN/1998 ialah tanda tangannya tetapi Abd. Majid Jaya tidak tahu kapan akta tersebut terbit.

Sebelum mengajukan gugatan Andi Rifai telah berulang kali mengajak Andi Sainudin untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan akan tetapi Andi Sainuddin tidak pernah menanggapi secara serius untuk menyelesaikan masalah ini, kedua belah pihak juga telah dimediasi di Kantor Kelurahan Segeri tetapi kedua pihak tidak mencapai kata sepakat dan ingin melanjutkan ketingkat pengadilan.

Putusan Pengadilan Negeri Pangkajene

Atas dasar hal yang telah diuraikan diatas, penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pangkep dengan petitum sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan bahwa tergugat I, tergugat II dan turut tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk menyerahkan objek sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
4. Menghukum tergugat I untuk membayar kerugian sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) pertahun, sejak tahun 1974 hingga putusan berkekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan cacat dan tidak sah akta jual beli Nomor: 371/SEG-MAND/98 antara tergugat I dengan Abd. Majid Jaya yang dikeluarkan oleh Kepala Kecamatan Segeri Kabupaten Pangkep atas nama tergugat I;
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari tergugat I dan tergugat II;
7. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan yang telah dilaksanakan pengadilan atas objek sengketa yang terletak di Kampung Bocco-Boccoe/Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri Kabupaten Pangkep, Nomor Blok/SPPT. 001-0052 Persil 25 SII No. Kahir 140 CI Luas kurang lebih 2.200 M²;

8. Menghukum tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) perhari kepada penggugat jika para tergugat lalai/tidak mematuhi isi putusan perkara ini;
9. Menghukum tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Menghukum tergugat I, tergugat II dan turut tergugat untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan ini.

Atau memohon putusan seadil-adilnya.

Terhadap gugatan Penggugat, kuasa tergugat I dan tergugat II memberikan jawaban dalam eksepsi:

1. Tergugat I dan tergugat II menolak seluruh dalil dan dalih penggugat sebagaimana terurai dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci sepanjang tidak merugikan kedudukan dan posisi hukum para tergugat;
2. Gugatan penggugat kabur alias tidak jelas, karena dalam surat gugatan penggugat mendalilkan bahwa kurang lebih pada tahun 1970-an penggugat telah menyerahkan uang kepada orang tua penggugat atas nama Puang kanang (almarhum) sebesar Rp.200.000 (dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tanah. Sementara itu penggugat juga mendalilkan bahwa berdasarkan kesepakatan harga jual beli tanah antara Puang kanang dengan Abd. Majid jaya selanjutnya uang pembayaran sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) diserahkan kepada Abd. Majid Jaya melalui Andi Taunga

(kakak penggugat) yang saat ini tinggal di Malaysia. Dari kedua dalil tersebut menimbulkan ketidakjelasan tentang uang pembayaran harga tanah apakah diserahkan kepada orang tua penggugat ataukah diserahkan kepada Andi Taunga, ketidakjelasan dalil gugatan tersebut maka berdasar hukum jika gugatan penggugat ditolak adanya.

3. Gugatan penggugat tidak lengkap karena tidak melibatkan PPAT Andi Agus, SH., apakah sebagai tergugat III atau sebagai turut tergugat, karena dalam perkara a quo saudara Andi Agus, SH., yang membuat dan menandatangani akta jual beli antara tergugat I selaku penjual dengan tergugat II selaku pembeli sehingga dengan tidak dilibatkannya Andi Agus, SH., selaku PPAT maka berdasar hukum jika gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Terhadap eksepsi dari pihak tergugat I dan tergugat II, pihak penggugat menanggapi dalam repliknya:

1. Tergugat I membuat dalil untuk mengaburkan penyerahan uang pembayaran pembelian objek sengketa, padahal telah jelas bahwa pada tahun 1970-an telah terjadi transaksi jual beli tanah antara Puang Kanang (almarhumah) sebagai pembeli dengan Abd. Majid Jaya sebagai penjual dengan harga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah), sehingga jual beli objek sengketa adalah sah menurut hukum, sebagaimana Pasal 1320 BW, sehingga tergugat I yang mendalilkan gugatan penggugat keliru alias tidak jelas adalah alasan-alasan untuk menghindar dari pertanggungjawaban;

2. Penggugat menolak dalil tergugat I mengenai gugatan penggugat tidak lengkap karena tidak melibatkan PPAT Andi Agus, SH., karena dalam menentukan subjek hukum sebagai tergugat, penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa-siapa saja subjek hukum yang akan digugatnya, *vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 memuat aturan bahwa “hanya penggugat yang berwenang untuk siapa-siapa yang akan digugatnya”. Dan terkait tidak melibatkan PPAT Andi Agus, SH., karena jabatan PPAT memiliki suatu hak istimewa berupa kewajiban ingkar dan hak ingkar yang sebagaimana didasarkan pada Pasal 17 ayat 2 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep dalam eksepsi adalah gugatan penggugat tidaklah kabur sebagaimana yang dipermasalahkan oleh para tergugat, karena terkait dengan uraian peristiwa yang pada umumnya memuat dasar fakta (*Feitelijke Grond*) atau fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan telah termuat dengan lengkap dan jelas dalam gugatan penggugat, maka dalil eksepsi tersebut tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak. Selanjutnya, mengenai eksepsi kedua yang menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak lengkap karena tidak melibatkan PPAT Andi Agus, SH., Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep tidak melihat adanya urgensi terkait dengan kedudukan pihak sebagaimana dipersoalkan oleh para tergugat karena secara nyata yang

menguasai tanah objek sengketa adalah tergugat I dan tergugat II. Sebab sebagaimana syarat untuk menarik seseorang baik sebagai tergugat maupun turut tergugat haruslah terdapat perselisihan hukum atasnya. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dalam putusannya Nomor 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa “gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa” berdasarkan pertimbangan tersebut materi eksepsi para tergugat tidaklah beralasan dan harus ditolak.

Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep memberikan pertimbangan dalam pokok perkara yaitu, oleh karena dalam proses jawab-menjawab telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh penggugat, tergugat I dan tergugat II, maka menurut hukum dianggap telah terbukti hal-hal yang merupakan fakta yaitu:

1. Berdasarkan pemeriksaan tanah objek sengketa (pemeriksaan setempat) sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara pemeriksaan tanggal 24 Agustus 2017, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terletak di Kampung Bocco-Boccoe/Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri Kabupaten Pangkep;
2. Bahwa yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa saat ini adalah tergugat I dan tergugat II;
3. Tanah objek sengketa pada awalnya adalah milik Abd. Majid Jaya;

4. Abd. Majid Jaya memperoleh tanah objek sengketa dari peninggalan orang tuanya/ibunya yang bernama Andi Momi B Dg. Patokong;
5. Tergugat II menguasai tanah objek sengketa dengan cara membeli dari tergugat I;
6. Penggugat dan tergugat I adalah saudara kandung dan nama orang tua/ibunya Puang Kanang.

Penggugat dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Letter F tahun 1986 Kampung Timporongan No. 140 atas nama Andi Momi B Dg. Patokong;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kewarisan yang ditandatangani oleh Lurah Segeri dan Camat Mandalle yang menerangkan bahwa Abd. Majid Jaya adalah ahli waris dari Andi Momi B Dg. Patokong;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Jaya sebagai penjual dengan Andi Sainudin sebagai pembeli;
4. Fotocopy Surat Keterangan/Denah/Gambar Lokasi yang dikeluarkan oleh Anwar H. Genda;
5. Fotocopy Surat Keterangan/Pernyataan tertanggal 22 November 1998 yang ditandatangani oleh Abd. Majid Jaya dan disaksikan oleh Kepala Desa/Kelurahan Segeri;
6. Fotocopy Surat Peraetujuan tertanggal 22 November 1998 yang dibuat oleh Andi Baso Aly;

7. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 11 April 2016 yang dibuat oleh Abd Majid Jaya;
8. Fotocopy Surat Akuan Berkanun tertanggal 5 April 2017;
9. Fotocopy Surat dari Klinik Famili tertanggal 21 Maret 2017;
10. Fotocopy Berita Acara Mediasi tertanggal 21 Maret 2017;
11. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Andi Idrus dan Andi Isyah tertanggal 13 September;
12. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Andi Baso Aly tertanggal 20 Oktober 2017.

Selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, kuasa penggugat juga mengajukan 4 (empat orang saksi bernama saksi Abd. Majid Jaya, Andi Idrus, Andi Isyah, Muslimin Gaffar, SE.

Pihak kuasa tergugat I dan tergugat II dalam mendukung dalil-dalil dalam surat jawabannya juga mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Jaya sebagai penjual dengan Andi Sainudin sebagai pembeli;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1999 sampai dengan tahun 2017;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 106/NAA/SGR-MDL/2017 tanggal 30 Januari 2017 antara Andi Sainudin sebagai penjual dengan Saoda sebagai pembeli yang dibuat oleh Andi Agus, SH., Notaris di Pangkep.

Selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, kuasa tergugat I dan tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama Saksi Ramli dan SY. Abd. Rahim Assagaf. Turut tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Jaya sebagai penjual dengan Andi Sainudin sebagai pembeli, serta Fotocopy Surat Letter F tahun 1986 Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri Kabupaten Pangkep.

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara pihak penggugat dan para tergugat adalah sengketa kepemilikan tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi pokok-pokok persengketaan antara kedua belah pihak apakah tanah objek sengketa yang terletak di Kampung Bocco-Boccoe/Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri Kabupaten Pangkep adalah milik penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibu penggugat yang bernama Puang Kanang, ataukah tanah objek sengketa adalah milik tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya?. Berdasarkan Pasal 163 HIR/283 Rbg, maka penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut.

Berdasarkan Pasal 171 ayat 1 HIR/Pasal 308 RBg, memuat aturan bahwa “tiap-tiap kesaksian harus berisi segala sebab pengetahuan”. Selanjutnya Pasal 1907 BW, memuat aturan bahwa “tiap-tiap kesaksian harus disertai dengan alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang

diterangkan, pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan yang diperoleh dengan jalan pikitan bukanlah kesaksian”. Menurut M. Yahya Harahap⁶³ terhadap rumusan Pasal 171 ayat 1 HIR/Pasal 308 RBg dengan Pasal 1907 BW rumusannya sedikit berbeda, tetapi artinya sama yaitu: 1) Keterangan yang diberikan saksi harus memiliki landasan pengetahuan; 2) Landasan pengetahuan merupakan sebab atau alasan pengetahuan yang diterangkannya; 3) Keterangan yang tidak memiliki sebab alasan yang jelas, tidak memenuhi syarat materiil sebagai alat bukti saksi. Dan sumber pengetahuan yang dimaksud adalah berdasarkan pengalaman sendiri, berdasar penglihatan saksi sendiri dan berdasarkan pendengaran saksi sendiri.

Menimbang bahwa, berdasarkan keseluruhan alat bukti yang diajukan penggugat maupun para tergugat dan turut tergugat, selanjutnya akan Majelis Hakim analisa dan menghubungkan satu sama lain apakah terdapat persesuaian hingga nantinya akan terjawab yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu bahwa apakah tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui Ibu penggugat yang bernama Puang Kanang ataukah tanah objek sengketa adalah milik tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya.

Penggugat dalam posita gugatannya terkait pokok permasalahan tersebut diatas mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dengan Nomor

⁶³ M. Yahya Harahap, 2012, *Hukum Acara Perdata: Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 651.

blok/SPPT. 001-0052 Persil 25 SII, No Kahir 140 CI adalah milik dari Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui almarhumah Puang Kanang (Ibu Penggugat) pada tahun 1970-an dengan harga Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), dan pembayarannya dilakukan oleh Andi Taunga (kakak Penggugat). Dan jual beli tanah objek sengketa antara Puang Kanang dengan Abd. Majid Jaya tidak dibuatkan akta jual beli, karena masih dalam hubungan keluarga yang didasari kepercayaan. Namun terhadap dalil tersebut tergugat I membantah bahwa tergugat I tidak pernah menguasai dan atau membeli tanah dengan SPPT No. 001-0052, atas nama Andi Momi B. Dg. Patokong, sebab tanah yang dibeli dan dikuasai oleh tergugat I pada tahun 1998 adalah tanah dengan SPPT No.73.09.090.004.000-1270.7/98-01 atas nama Mami B Dg. Patokong. Dengan demikian yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukanlah milik penggugat akan tetapi merupakan milik tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli antara tergugat I dengan Abd. Majid Jaya pada tahun 1998, sebagaimana yang dimaksud dalam akta jual beli No. 371/SEG- MAND/1998, tertanggal 29 Desember 1998. Dan setelah terjadinya jual beli antara tergugat I selaku pembeli dengan Abd. Majid Jaya selaku penjual maka pada saat itu tergugat I menguasai obyek perkara a quo dengan cara bertani/menanam padi dan seluruh hasilnya diambil oleh tergugat I, dan pada sekitar tahun 2000 tergugat I mengubah tanah obyek perkara dari sawah menjadi empang dan seluruh hasil empang tersebut diambil oleh tergugat I. Dan pada tahun 2016 tergugat I

menimbun obyek perkara a quo kemudian menjual secara kavling kepada tergugat II.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep memeriksa dan meneliti dengan seksama bukti-bukti surat baik dari pihak penggugat maupun para tergugat dan turut tergugat, majelis hakim menemukan fakta bahwa tanah yang didalilkan oleh tergugat I yang dibeli dari Abd. Majid Jaya sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli No. 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 2017 adalah terletak pada Persil Nomor 25 Blok 37 Kohir Nomor 140.CI seluas 2304 M2 (dua ribu tiga ratus empat meter persegi), demikian pula bukti berupa SPPT PBB dengan nomor 73.09.090.004.001-0052.0 atau berada blok nomor 0052. Dengan demikian terkait lokasi tanah sebagaimana yang didalilkan oleh masing-masing pihak tersebut, maka menurut hemat Majelis bahwa antara tanah yang didalilkan oleh Penggugat dengan tanah yang dibeli dan dikuasai oleh tergugat I adalah sama, karena berada pada nomor Persil dan blok serta nomor Kohir yang sama yaitu Persil Nomor 25 Kohir Nomor 140.CI dengan nomor blok/SPPT 001-0052. Demikian pula berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah objek sengketa (Pemeriksaan Setempat) tanggal 24 Agustus 2017 para pihak telah bersepakat menunjuk dengan tanah yang menjadi objek sengketa berikut batas-batasnya. Dengan demikian jelaslah tanah yang merupakan objek sengketa, sehingga terhadap dalil dari pihak para Tergugat tersebut tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak.

Menimbang bahwa sebagaimana dalil penggugat maupun tergugat I sama-sama mendalilkan tentang perolehan tanah objek sengketa dengan cara jual beli dari Abd. Majid Jaya dan oleh karena sumber perolehan tanah objek sengketa oleh para pihak adalah sama-sama membeli dari Abd. Majid Jaya, dalam proses jawab-menjawab telah terbukti dan merupakan fakta bahwa tanah objek sengketa awal mulanya berasal dari Abd. Majid Jaya, maka pertimbangan majelis hakim hanya akan difokuskan pada aspek peralihan hak atas tanah objek sengketa melalui jual beli yaitu apakah benar Abd. Majid Jaya telah melakukan peralihan hak tanah objek sengketa kepada Penggugat melalui Ibunya yang bernama Puang Kanang atautkah peralihannya kepada Tergugat I?

Setelah mencermati bukti surat-surat yang diajukan penggugat, menurut hemat majelis hakim pemilik asal tanah objek sengketa yaitu Abd. Majid Jaya pada tahun 1974 telah menjual tanah objek sengketa kepada Puang Kanang dengan harga Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), dan penjualan tanah objek sengketa diketahui oleh Andi Taunga (*vide* bukti surat pernyataan). Namun, karena bukti surat tersebut hanya merupakan pernyataan maka majelis akan mencari persesuaian dengan bukti lainnya yaitu saksi-saksi penggugat, dengan kata lain bukti tersebut haruslah didukung oleh alat bukti lain berupa keterangan saksi sehingga bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian.

Apabila keterangan saksi-saksi yang diajukan penggugat dikaitkan dengan Pasal 171 ayat 1 HIR/Pasal 308 RBg jo. Pasal 1907 BW, menurut

hemat majelis hakim keterangan saksi Abd. Majid Jaya adalah sangat urgent karena saksi Abd. Majid Jaya adalah pelaku sejarah yang memiliki landasan sumber pengetahuan jelas karena berdasarkan pengalaman sendiri sebab tanah objek sengketa berasal dari Abd. Majid Jaya hingga kemudian selaku pemilik menjual tanah objek sengketa dengan cara jual beli kepada Puanh Kanang dengan harga jual Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah), dan dari keterangan saksi Abd. Majid Jaya bersesuaian dengan keterangan saksi Andi Idrus, yang mana saksi pernah diberitahu oleh Dg. Taunga bahwa telah memberikan uang pembelian tanah objek sengketa kepada Abd. Majid Jaya. Selain informasi dari Dg. Taunga, ibu saksi yaitu Puang Kanang juga pernah memberitahu Andi Idrus bahwa tanah objek sengketa telah dibeli dari Abd. Majid Jaya. Dan disamping itu bersesuaian pula dengan keterangan saksi Andi Isyah bahwa uang pembelian tanah objek sengketa yang diserahkan kepada Abd. Majid Jaya berasal dari penggugat yang dikirimkan kepada Puang Kanang melalui pos.

Dengan demikian keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian dan dihubungkan pula dengan bukti surat pernyataan yang dibuat oleh Abd. Majid Jaya, surat akuan berkanun dan surat pernyataan yang dibuat oleh Andi Idrus dan Andi Isyah yang saling bersesuaian pula, maka terungkaplah fakta bahwa saksi Abd. Majid Jaya telah menjual tanah objek sengketa yang dulunya adalah berupa tanah sawah kepada Puang Kanang sekitar tahun 1974 dengan harga Rp. 200.000.- (dua ratus ribu

rupiah), dan uang pembelian tanah diserahkan oleh Dg. Taunga kepada Abd. Majid Jaya yang mana uang tersebut berasal dari penggugat yang dikirim melalui pos kepada ibunya.

Selanjutnya terhadap dalil bantahan dari pihak para tergugat, setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti surat dari para tergugat yang ada relevansi dengan pertanyaan tersebut diatas adalah bukti surat akta jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998, sedangkan bukti SPPT PBB sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2016 hanyalah bukti penguasaan atas tanah objek sengketa sebagaimana Undang-Undang RI No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah dengan Undang-Undang RI No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa SPPT PBB merupakan dokumen yang berisi besarnya hutang atas pajak bumi dan bangunan yang harus dilunasi oleh wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan.

SPPT PBB hanya merupakan bukti penguasaan, dan penguasaannya sejak tahun 1999 sehingga bukti-bukti surat tersebut tidak ada korelasi langsung dengan pokok pertanyaan dan dalil bantahan para Tergugat bahwa Tergugat I memperoleh tanah objek sengketa sejak tahun 1998 dengan cara jual beli. Begitu pula dengan bukti akta jual beli No. 106/NAA/SGR-MDL/2017 tanggal 30 Januari 2017 antara Andi Sainudin sebagai penjual dengan Saoda sebagai pembeli, yang mana bukti tersebut adalah peralihan Sebagian tanah objek sengketa dari

tergugat I kepada tergugat II. Terhadap bukti-bukti tersebut diatas tidak saling mendukung dan dari keterangan saksi-saksi ternyata bahwa belum tergambar bagaimana cara tergugat I memperoleh tanah objek sengketa, sebab saksi-saksi tersebut hanya mengetahui bahwa tergugat I menguasai tanah objek sengketa karena saksi melihat tergugat I mengerjakan tanah objek sengketa, baik pada saat tanah objek sengketa masih berupa sawah, sampai kemudian diubah menjadi empang hingga sekarang ditimbun untuk tanah perumahan. Sehingga menurut hemat majelis antara bukti keterangan saksi-saksi para tergugat dengan bukti akta jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 dan akta jual beli No. 106/NAA/SGR-MDL/2017 juga tidak terdapat persesuaiannya sehingga majelis hakim hanya akan mempertimbangkan bukti akta jual beli tersebut.

Menimbang bahwa, oleh karena Abd. Majid Jaya telah membantah bahwa tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada tergugat I, dan terhadap tanda tangan Abd. Majid Jaya dalam akta jual beli, tergugat I menerangkan bahwa pernah bertanda tangan, akan tetapi pada saat itu akta jual beli masih berupa blangko yang masih kosong, dan selain blangko akta jual beli juga ada beberapa surat lainnya yang disodorkan oleh tergugat I kepada saksi Abd. Majid Jaya dengan alasan bahwa Ibunya (Puang Kanang) butuh bukti tertulis, sehingga saksi Abd. Majid Jaya mau bertanda tangan di blangko akta jual beli dan beberapa surat lainnya yang masing kosong tersebut karena percaya dengan tergugat I. Oleh karena adanya bantahan tersebut, selanjutnya akan

dipertimbangkan apakah jual beli antara Abd. Majid Jaya dengan tergugat I adalah adalah jual beli yang benar?

Apabila dikaitkan dengan Pasal 38 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan menghubungkannya dengan asas terang dan tunai, maka saksi Abd. Majid Jaya yang merupakan salah satu pihak dalam proses jual beli yaitu sebagai penjual telah membantah bahwa telah melakukan jual beli dan menerima pembayaran atas tanah objek sengketa dengan Andi Sainudin, dan Abd. Majid Jaya tidak pernah bertandatangan pada akta jual beli atas tanah objek sengketa di hadapan PPAT (turut tergugat), dan pejabat yang bersangkutan juga tidak pernah membacakan atau menjelaskan isi akta jual beli kepada Abd. Majid Jaya dan Abd. Majid Jaya hanya bertanda tangan pada blangko kosong akta jual beli di hadapan tergugat I bertempat di rumah Abd. Majid Jaya.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep terhadap fakta tersebut berpendapat bahwa karena adanya bantahan dari Abd. Majid Jaya dan sepanjang persidangan pihak para tergugat tidak berusaha membantah kesaksian Abd. Majid Jaya dengan menghadirkan PPAT dan para saksi yang namanya tercantum dalam bukti surat akta jual beli untuk didengar keterangannya didepan persidangan. Dengan demikian nyatalah bahwa proses jual beli yang di lakukan oleh tergugat I bukanlah proses jual beli yang benar, karena tidak sesuai dengan aturan hukum dan atau tidak mencerminkan asas-asas umum dalam jual beli.

Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa benar telah terjadi peralihan tanah objek sengketa dengan cara jual beli antara Abd. Majid Jaya selaku penjual dengan tergugat I selaku pembeli. Namun sebaliknya penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa benar telah terjadi jual beli atas tanah objek sengketa antara penggugat melalui Ibunya Puang Kanang dengan Abd. Majid Jaya dengan harga jual sejumlah Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah). Oleh karena telah terjawab hal yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini maka selanjutnya akan dipertimbangkan satu persatu perihal petitum gugatan penggugat yaitu :

1. Menurut hemat majelis hakim oleh karena petitum angka 1 saling terkait dengan petitum-petitum lainnya maka untuk mengabulkan petitum ini akan dipertimbangkan kembali setelah seluruh petitum lainnya telah dipertimbangkan;
2. Majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 BW, dalam Buku III BW, memuat aturan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Selanjutnya Menurut Rosa Agustina⁶⁴, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat yaitu : (1) Perbuatan

⁶⁴ Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hlm. 117.

melanggar hukum; (2) Adanya kesengajaan (3) Adanya kelalaian (4) Adanya kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan, sedangkan perbuatan melanggar hukum dapat berupa (1) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain (3) Bertentangan dengan kesusilaan (4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang bahwa unsur pertama dalam perbuatan melawan hukum dan sebagaimana telah terbukti pada pertimbangan sebelumnya bahwa telah terjadi jual beli antara Abd. Majid Jaya dengan Puang Kanang sehingga penggugat berhak atas tanah objek sengketa. Dengan demikian penguasaan atas tanah objek sengketa dalam perkara ini oleh tergugat I adalah bertentangan dengan hak subjektif orang lain *in casu* penggugat, dan penguasaan tersebut tentu saja tidak terlepas dari adanya kesengajaan dari tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi penggugat. Dan untuk penguasaan yang di lakukan oleh tergugat II terhadap tanah objek sengketa, Tergugat II setidak-tidaknya telah mengetahui perihal permasalahan keabsahan kepemilikan tanah objek sengketa tersebut sebelum melakukan jual beli dengan Tergugat I, namun Tergugat II tetap melakukan transaksi jual beli sebagian tanah objek sengketa dengan Tergugat I. sehingga hak Tergugat II untuk dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik menjadi gugur. Oleh karena itu rangkaian perbuatan para tergugat

telah sesuai dengan doktrin tentang perbuatan melawan hukum dan patut untuk dikabulkan.

3. Sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa penggugat mampu membuktikan dalil pokok gugatannya sehingga berhak atas tanah objek sengketa, maka majelis hakim akan menambahkan amar terkait penegasan hak atas tanah objek sengketa, yang menurut hemat majelis hal tersebut bukanlah ultra petita sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 RBg/178 HIR, karena apa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah tercantum dan merupakan bagian dalam dalil Posita gugatan penggugat. Dan hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 yang dalam pertimbangannya menegaskan bahwa “atas keberatan tersebut Mahkamah Agung menyatakan Hakim dapat mengabulkan lebih dari yang digugat selama hal tersebut masih sesuai dengan kejadian materil”. Oleh karena itu majelis hakim berpendapat bahwa sebagai konsekuensi yuridis dari pendudukan dan penguasaan tanah yang tidak sah dan melawan hukum maka terhadap petitum angka 3 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan.
4. Majelis berpendapat bahwa untuk menetapkan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum, maka harus terlebih dahulu dibuktikan adanya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat, dan kerugian materil yang dialami tersebut haruslah jelas dan terperinci bentuk-

bentuk kerugian yang dialami. Namun dalam perkara a quo Penggugat tidak mencantumkan kerugian materil apa saja yang dialami sehingga ditetapkan angka untuk ganti rugi adalah sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Hal tersebut sebagaimana ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa “Karena pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan terbanding I, gugatan rekompensi (ganti rugi karena perbuatan melawan hukum) harus ditolak”. Oleh karena itu terhadap petitum tersebut patutlah untuk ditolak.

5. Oleh karena pada pokok permasalahan telah terbukti bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah merupakan hak dari Penggugat, dan penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa sebagaimana pertimbangan sebelumnya adalah melawan hukum, maka sebagai konsekuensi atas penguasaan yang tidak sah tersebut maka patutlah surat ataupun akta sebagai dasar penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa dinyatakan cacat dan tidak sah.
6. Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 6 tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 HIR/191 RBG yaitu:
 1. Akta autentik, tulisan tangan yang menurut peraturan ini berlaku mempunyai kekuatan pembuktian;
 2. Sudah ada putusan terlebih dahulu yang mempunyai kekuatan hukum pasti (*In Kracht Van Gewijsde*);

3. Ada tuntutan provisionil;
4. Dalam sengketa mengenai hak milik;
7. Terkait peletakan sita jaminan, penggugat sepanjang persidangan tidak pernah memohonkan secara tersendiri, maka beralasan hukum pula untuk dinyatakan ditolak.
8. Tidak terdapat alasan hukum yang cukup untuk mengabulkannya sehingga petitum angka 8 beralasan hukum untuk ditolak.
9. Berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan di atas, penggugat dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka penggugat adalah pihak yang menang, sedangkan tergugat I yang merupakan tergugat inti dalam perkara ini adalah pihak yang kalah. Dan oleh karena itu tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini (*vide* Pasal 192 ayat (1) Rbg).
10. Oleh karena sudah merupakan konsekuensi yuridis dari pihak yang dinyatakan kalah dan tidak perlu dimintakan tersendiri dalam petitum, maka kepada para Tergugat dan turut Tergugat yang merupakan pihak langsung dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan apabila Putusan telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya terhadap petitum tersebut patutlah untuk ditolak.

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya.

Dalam Eksepsi : menolak eksepsi tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tergugat I, tergugat II dan turut tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik penggugat;
4. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada penggugat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Jaya dengan Andi Sainudin (Tergugat I) adalah cacat dan tidak sah;
6. Menghukum tergugat I untuk membayar biaya perkara;
7. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.

Putusan Pengadilan Tinggi Makassar

Atas putusan Pengadilan Negeri Pangkajene tersebut, Andi Sainuddin selaku tergugat I dan Saoda selaku tergugat II dalam pengadilan tingkat pertama memutuskan untuk melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar memberikan pertimbangan dalam eksepsi yaitu mengenai alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama yang menolak eksepsi

Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam putusan tingkat banding.

Sedangkan dalam pokok perkara Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum maupun kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan pokok perkara dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan melawan hukum, karena Tergugat I dan Tergugat II tanpa alas hak yang sah menguasai tanah sengketa dan Penggugat terhadap tanah objek sengketa mengemukakan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibu Penggugat yang bernama Puang Kanang seharga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah);
2. Ibu penggugat yang bernama Puang Kanang pada tahun 1974 sepakat melakukan transaksi jual beli tanah seharga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) dengan Abd. Majid Jaya, dan uang yang dipakai membayar tanah adalah uang yang berasal dari Penggugat, di mana uang itu diserahkan kepada ibu Penggugat untuk pembayaran pembelian tanah.

Dalil-dalil tersebut dibantah oleh tergugat I, bahwa tanah objek sengketa adalah milik tergugat I yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya yaitu sesuai akta jual beli No. 371-SEG-MAN/1998

tanggal 29 Desember 1998 dan sebagian tanah tersebut telah dibeli oleh Saoda dari Andi Sainuddin.

Andi Rifai menyatakan dalam dalil-dalil gugatannya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibunya yang bernama Puang Kanang seharga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) dan uang pembelian tanah objek sengketa sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) adalah berasal dari Andi Rifai.

Berkenaan dengan dalil-dalil tersebut diatas perlu dibuktikan tentang kebenaran dan keabsahan jual beli termasuk uang yang dipakai membayar tanah apakah benar berasal dari Andi Rifai. Menimbang, bahwa didalam hukum adat dikatakan bahwa perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah seperti jual beli adalah didasarkan pada prinsip-prinsip hukum adat yaitu di lakukan secara tunai dan terang atau disaksikan oleh pemuka adat atau Kepala Desa, sedangkan setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, sebagaimana diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah memuat aturan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu.

Setelah mempelajari dan membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh Andi Rifai, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa seluruh bukti surat yang diajukan sama sekali tidak ada yang

menerangkan tentang adanya jual beli tanah sengketa oleh Andi Rifai melalui ibunya yang bernama Puang Kanang sebagai pembeli dengan Abd. Majid Jaya sebagai penjual. Terkait bukti surat pernyataan dari Abd. Majid Jaya tertanggal 16 April 2016 adalah surat yang menerangkan Abd. Majid Jaya sebagai ahli waris dari Andi Momi B Dg. Pattokong telah menjual tanah kepada Puang Kanang pada tahun 1974, kemudian telah disebutkan pula harga jual tanah seharga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah), sedangkan dalam persidangan menerangkan bahwa Abd. Majid Jaya menjual tanah kepada Puang Kanang tahun 1970. Oleh karena adanya perbedaan keterangan tahun penjualan tanah sengketa maka menurut majelis hakim masih perlu diuji kebenarannya dan belum dapat diterima sebagai bukti yang menentukan.

Bukti surat-surat pernyataan yang diajukan oleh Andi Rifai adalah bersifat sepihak yang perlu diuji kebenarannya tanpa didukung oleh bukti-bukti yang lain. Selanjutnya dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya Andi Rifai mengajukan 4 (empat) orang saksi yang terdiri dari 2 (dua) orang saksi dari saudara kandungnya yaitu saksi Andi Isyah dan Andi Idrus dan 2 (dua) orang saksi lainnya yaitu Abd. Majid Jaya dan Muslimin Gaffar.

Saksi Andi Isyah dalam persidangan menerangkan bahwa tanah sengketa pada awalnya adalah milik Abd. Majid Jaya, dijual kepada ibu saksi yaitu Puang Kanang kemudian puang kanang mengatakan bahwa ini uang dari Andi Rifai untuk membeli tanah Abd. Majid Jaya.

Saksi Andi Idrus dalam persidangan menerangkan bahwa saksi diberitahu oleh ibunya yaitu Puang Kanang bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh ibunya dari Abd. Majid Jaya dan saksi juga diberitahu oleh saudara perempuannya yang bernama Dg. Taunga melalui telepon bahwa tanah sudah dibayar dan uang telah diberikan kepada Abd. Majid Jaya.

Setelah memerhatikan hubungan darah kedua saksi tersebut di atas dengan penggugat dan tergugat I adalah saudara kandung, menurut hemat majelis hakim kedua saksi tersebut adalah termasuk orang yang dilarang didengar keterangannya sebagai saksi sebagaimana telah ditetapkan Pasal 145 HIR/Pasal 172 RBg maupun Pasal 1909 BW, sehingga terhadap apa yang telah diterangkan di persidangan tidaklah obyektif, disamping itu pengetahuan saksi tentang jual beli tanah sengketa termasuk uang pembayaran yang berasal dari Andi Rifai merupakan keterangan yang didengar dari orang lain atau *testimonium de auditu*, sehingga dengan demikian keterangan kedua saksi tersebut meragukan kebenarannya dan belum mempunyai nilai pembuktian.

Dipersidangan telah didengar pula keterangan saksi Abd. Majid Jaya yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah melakukan transaksi jual beli tanah pada tahun 1970 dengan ibu penggugat yang bernama Puang Kanang seharga Rp. 200.00 (dua ratus ribu rupiah) tanpa dibuat kwitansi dan uang yang dipakai membayar tanah ialah berasal dari Andi Rifai, karena 1 (satu) minggu setelah transaksi jual beli Abd. Majid Jaya ditelepon oleh Andi Rifai dengan menyampaikan bahwa telah

mengirim uang kepada ibunya untuk membeli tanah. Abd. Majid Jaya kemudian menerangkan bahwa tanah objek sengketa dijual kepada Puang Kanang dan sekitar 10 tahun yang lalu tergugat I mendatangi Abd. Majid Jaya dengan membawa blangko surat akta jual beli beserta surat-surat lainnya dan pada saat itu tergugat I menyampaikan kepada Abd. Majid Jaya bahwa ibunya (Puang Kanang) membutuhkan bukti tertulis untuk jual beli tanah sengketa.

Selanjutnya dipersidangan telah didengar pula keterangan dari Muslimin Gaffar yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah memediasi Andi Rifai dengan Andi Sainuddin di Kantor Lurah Segeri, pada saat mediasi Andi Rifai meminta tanah sengketa untuk dibagi dua, akan tetapi Andi Sainudin menolak dengan alasan dia memiliki akta jual beli Nomor: 379/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998.

Seluruh bukti surat-surat yang telah diajukan oleh Andi Rifai diantaranya tidak ada yang menerangkan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Andi Rifai yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibunya yaitu Puang Kanang, kemudian dari saksi-saksi yang diajukan dipersidangan hanya saksi Abd. Majid Jaya yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa dibeli oleh Puang Kanang seharga Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) dan uang pembelian tersebut berasal dari Andi Rifai, sedangkan saksi-saksi lainnya merupakan saksi *de auditu* yang mana keterangan saksi-saksi tersebut adalah berdasarkan pada apa yang mereka dengar dari orang lain, bukan berdasarkan

pengetahuan sendiri sehingga keterangan tersebut bersifat *testimonium de auditu*, oleh karena itu tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang sebagai alat bukti berdasarkan ketentuan Pasal 171 ayat 1 HIR, Pasal 1407 ayat 1 BW jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1842 K/Pdt/1984 tanggal 17 oktober 1985, sehingga dengan demikian keterangan seorang saksi yaitu Abd. Majid Jaya tanpa didukung oleh saksi atau alat bukti yang lain tidak dapat menjadi bukti sebagaimana diatur pada Pasal 169 HIR/306 RBg.

Sebaliknya Andi Sainudin dalam menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang salah satu buktinya adalah akta jual beli Nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Jaya sebagai penjual dengan Andi Sainuddin sebagai pembeli.

Menimbang bahwa bukti surat akta jual beli adalah akta autentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 BW dan Pasal 285 RBg yang memuat aturan bahwa akta autentik mempunyai nilai pembuktian yang mengikat dan sempurna sepanjang tidak dimentahkan oleh bukti lawan, artinya kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum dalam akta sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Kemudian setelah mempelajari bukti surat akta jual beli Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menemukan fakta bahwa dalam penerbitan akta jual beli telah dilampirkan berkas-berkas sebagai lampiran akta jual beli seperti SPPT tahun 1998, denah gambar lokasi tanah, surat

keterangan kewarisan dan surat pernyataan yang masing-masing ditandatangani oleh Abd. Majid Jaya dan telah disebutkan pula harga tanah sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) pada akta.

Bukti surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Andi Rifai tidak dapat melumpuhkan bukti surat akta jual beli sebagai alat bukti yang autentik demikian juga terhadap bukti akta jual beli Nomor: 106/NAA/SGR-MDL/207 tanggal 30 Januari sebagai alas hak penguasaan Sebagian tanah sengketa oleh tergugat II yaitu Saoda.

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dari bukti surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Andi Rifai ternyata tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Andi Rifai yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibunya yaitu Puang Kanang, sehingga dengan demikian semua petitum gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya karena semua petitum tersebut pada intinya adalah sebagai kesimpulan dari dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak terbukti tersebut. Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Pangkajene Nomor 15/Pdt.G/2017/PN Pkj tanggal 22 November harus dibatalkan.

Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan memori kasasi yang diterima, pemohon kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari pemohon kasasi (Andi Rifai)

2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 146/PDT/2018/PT MKS tanggal 7 Mei 2018

Mengadili sendiri:

1. Menyatakan mengabulkan permohonan pemohon kasasi dari pemohon kasasi secara keseluruhan
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pangkajene Nomor 15/Pdt.G/2017/PN Pkj tanggal 22 November 2017
3. Menghukum termohon kasasi untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini pada seluruh tingkatan.

Terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan betalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Setelah mempelajari memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pangkajene tidak salah menerapkan hukum karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, kemudian berdasarkan pertimbangan tersebut tidak satupun bukti dari sejumlah alat bukti yang diajukan Andi Rifai yang sah dan kuat mendukung dalil bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Rifai yang dibeli secara sah dari Abd. Majid Jaya. Sebaliknya Para Termohon kasasi telah dapat membuktikan sangkalannya dan membuktikan alas hak kepemilikannya berdasar bukti surat Akta Jual Beli Nomor 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Djaya dengan Andi Saenuddin (Termohon Kasasi I) sebagai pembeli yang dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi.

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Makassar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Andi Rifai harus ditolak.

A. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku PPATS

Keadaan wilayah Kabupaten Pangkep terbagi menjadi 2 (dua) wilayah yaitu kepulauan dan daratan. Pembagian wilayah administratif

Kabupaten Pangkep terdiri dari 13 Kecamatan, yang terbagi dalam 38 Kelurahan serta 102 Desa. Masyarakat Kabupaten Pangkep yang pada umumnya tinggal di daerah pedesaan yang sebagian besar merupakan wilayah yang terpencil apabila melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang dimilikinya seperti jual beli, hibah dan pembagian hak bersama dalam warisan senantiasa menghadap Kepala Desa/Kelurahan untuk pembuatan aktanya.

Adapun prosedur peralihan hak atas tanah di lokasi penelitian penulis di Kabupaten Pangkep, diawali dengan kedatangan pihak penjual di Kantor Desa/Kelurahan melaporkan keinginannya untuk mengalihkan tanahnya. Aparat desa/kelurahan setelah itu meminta kepada para pihak terlebih dulu mempersiapkan kelengkapan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan untuk dilengkapi.

Berdasarkan hasil wawancara pada seluruh responden yang diteliti⁶⁵ pada dasarnya mensyaratkan bahwa sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan para pihak terlebih dahulu harus menyerahkan dokumen-dokumen berupa: KTP/identitas para pihak, sertifikat atau bukti pendukung lain seperti bukti pembayaran SPPT PBB, NPWP, akta peralihan haknya (hibah/ajb), surat keterangan kewarisan dan persetujuan dari para keluarga, surat persetujuan suami/istri serta akta nikah bagi yang telah berkeluarga dan kuitansi harga jual beli.

⁶⁵ Wawancara, PPATS di Kabupaten Pangkep, 9-20 Agustus 2021.

Alat bukti pendukung lainnya ini diperlukan bila tanah yang hendak dialihkan itu belum bersertifikat. Jika objek transaksi tanah ialah harta gono-gini maka PPATS juga akan memeriksa akta nikahnya. Jika tanah tersebut ialah tanah waris, PPAT akan meminta surat keterangan kewarisan dan meminta persetujuan dari semua ahli waris.⁶⁶

Camat selaku PPATS memiliki anggota dilapangan termasuk aparat lurah/desa dan seluruh perangkat di bawahnya, otomatis mereka lebih tahu apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak, jika tanah yang akan diperjualbelikan bersih, maka camat akan menyerahkan seluruh kepengurusannya kepada lurah/desa untuk diproses langsung.⁶⁷ Aparat kelurahan kemudian akan mengirimkan surat pengantar ke Kantor kecamatan untuk dibuatkan akta jual belinya.⁶⁸

Setelah kelengkapan dokumen diserahkan, proses berikutnya ialah mempertemukan pembeli serta penjual. Dalam pertemuan antara penjual dan pembeli biasanya akan dipanggil dan dijadwalkan untuk bertemu, dan jika kedua belah pihak telah hadir, maka para pihak akan diminta untuk menandatangani blangko akta. Namun jika salah satu pihak tidak dapat hadir, untuk memudahkan biasanya aparat

⁶⁶ Syahrul Sipato, Wawancara, Camat Segeri, 13 Agustus 2021.

⁶⁷ Satria Hasan, Wawancara, Camat Minasate'ne, Pangkep, 12 Agustus 2021.

⁶⁸ Abdul Haris, Wawancara, Camat Labakkang, Pangkep, 19 Agustus 2021.

desa/kelurahan akan mendatangi kediaman para pihak untuk melakukan penandatanganan blangko akta.⁶⁹

Setelah proses penandatanganan selesai, maka pihak kelurahan mengirimkan akta yang akan ditandatangani oleh camat dengan disertai surat permohonan penyelesaian akta. Setelah itu, camat hanya memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen yang telah diajukan dan apabila kedua belah pihak tersebut telah sepakat mengenai nilai transaksinya, maka camat selaku PPATS memproses penandatanganan akta jual beli tersebut dan selanjutnya akan diserahkan kepada para pihak.⁷⁰

Menurut staff PPAT Kecamatan Bungoro, sebelum melakukan penandatanganan camat selaku PPATS memberikan tugas kepada aparat desa/kelurahan untuk selalu memeriksa dan memastikan bahwa tanah yang akan dijual-belikan bukan tanah sengketa. Jika ada tanah warisan yang akan dijual harus dipastikan terlebih dahulu kepada seluruh ahli warisnya telah setuju untuk dijual.⁷¹ Terkadang tanah warisan yang telah disetujui untuk dijual oleh seluruh ahli warisnya setelah beberapa tahun setelah dilakukan transaksi jual beli, karena karakter orang berbeda-beda terkadang mereka menyangkali bahwa telah tanda tangan untuk persetujuan.⁷² Apabila proses jual beli tanah telah selesai dan tidak ada permasalahan lagi atau tidak ada

⁶⁹ Khairul, Wawancara, Camat Pangkajene, Pangkep, 9 Agustus 2021.

⁷⁰ Satria Hasan, Wawancara, Camat Minasate'ne, Pangkep, 12 Agustus 2021.

⁷¹ Ira, Wawancara, Staff PPATS Kecamatan Bungoro, Pangkep, 23 Agustus 2021.

⁷² Abdul Haris, Wawancara, Camat Labakkang, Pangkep, 19 Agustus 2021.

sengketa maka kemudian camat akan menandatangani akta jual beli tersebut.⁷³

Berdasarkan hasil wawancara terhadap seluruh narasumber yang diteliti oleh penulis di Kabupaten Pangkep, prosedur pembuatan akta jual beli PPATS di Kabupaten Pangkep tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, sebab camat selaku PPATS tidak menjalankan tugas dan kewenangannya sebagaimana mestinya. Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli setelah para pihak melengkapi kelengkapan dokumen untuk pembuatan akta jual beli, selanjutnya para pihak di minta datang ke Kantor Notaris dan Notaris/PPAT akan membacakan/menjelaskan akta jual beli kepada para pihak untuk bertanda tangan saat itu juga setelah akta dibacakan/dijelaskan isinya. Berbeda halnya dengan PPATS, seluruh proses pembuatan akta jual beli di lakukan tidak di hadapan camat selaku PPATS tetapi di lakukan di hadapan kepala desa/lurah. Pertemuan kedua belah pihak dan proses penandatanganan akta jual beli telah diselesaikan di Kantor Desa/Lurah bahkan mereka pula yang bertindak sebagai saksi yang tertulis pada akta. Akta tersebut juga tidak dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak karena para pihak tidak pernah menghadap PPATS. Padahal dalam ketentuan yang berlaku camat selaku PPATS seharusnya membacakan/menjelaskan isi dari akta jual beli kepada

⁷³ Ira, Wawancara, Staff PPATS Kecamatan Bungoro, Pangkep, 23 Agustus 2021.

para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum akta tersebut seketika itu juga ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan camat.

Seperti kasus yang telah peneliti uraikan sebelumnya, didasarkan pada keterangan yang diberikan oleh Abd. Majid Jaya yang menerangkan bahwa tidak pernah bertandatangan pada akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPATS, dan PPATS juga tidak pernah membacakan/menjelaskan isi akta jual beli di hadapan para pihak, tetapi Abd. Majid Jaya hanya bertanda tangan saat Andi Sainuddin datang menemui Abd. Majid Jaya di rumahnya yang berada di Takalar dengan membawa surat akta jual beli dan surat-surat lainnya berupa blangko yang masih kosong.

Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa:

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

Selanjutnya Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016, memuat aturan bahwa:

“Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi

sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 101 Pemenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Permenag/KBPN No. 7 Tahun 2019 dan perubahan ketiga dengan Pemenag/KBPN No. 16 Tahun 2021, memuat aturan bahwa:

- “1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti PPATS tidak mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan, hal tersebut bertentangan dengan kewajiban PPATS dalam pembuatan akta sebagaimana diatur Pasal 21 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPATS juga tidak membuatkan buku daftar akta (repertorium) sebagaimana ditetapkan

Pasal 25 dan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, di Kantor Kecamatan Segeri tidak ditemukan buku register tanah tahun 1997 sampai dengan tahun 2000, dan di dalam Buku Letter F belum ada peralihan dari Andi Mommi B. Dg. Pattokong maupun dari ahli waris yaitu Abd. Majid Jaya sebagai pemilik tanah objek sengketa tersebut.

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah serta menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tidak tercapai.

PPATS memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian dalam akta jual beli dengan memberikan jaminan kebenaran atas isi dan tandatangan dalam akta. Akta PPAT yang dibuat di hadapan PPATS merupakan alat bukti yang sempurna, di mana PPATS dengan jabatannya membuat akta yang berisi kehendak para penghadap disertai bukti yang kuat dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, sebelum membuat akta PPATS harus menjamin bahwa apa yang akan dituangkan dalam akta merupakan kehendak para pihak.

Dalam kasus ini, Abd. Majid Jaya membantah telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa dengan Andi Sainuddin berikut menerima uang atas jual beli tersebut. Abd. Majid Jaya juga menerangkan bahwa tidak pernah menghadap PPATS untuk

menyampaikan kehendaknya. Transaksi jual beli tersebut di lakukan pada tahun 1974 dengan ibunya yaitu Puang Kanang dan uang yang diterima untuk pembayaran tanah objek sengketa seharga Rp. 200.000-, (dua ratus ribu rupiah) ialah bersumber dari Andi Rifai. Namun didalam akta jual beli nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998, harga jual beli ialah sebesar Rp. 4.000.000-, (empat juta rupiah). Untuk memenuhi syarat terang dalam jual beli harus di lakukan di hadapan pejabat yang berwenang, kemudian untuk memenuhi syarat tunai penyerahan objek yang diperjual belikan harus di lakukan bersamaan dengan pembayaran harga. PPATS sebelum membuat akta seharusnya terlebih dahulu memastikan mengenai kebenaran jual beli dan harga yang tertera dalam akta.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berpendapat bahwa proses pembuatan akta jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 yang di lakukan oleh camat selaku PPATS tidak memenuhi syarat formil karena tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana yang telah diuraikan. PPATS dalam melaksanakan jabatannya tidak melakukan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, hal tersebut berakibat akta jual beli yang cacat hukum ialah dapat dibatalkan oleh hakim di pengadilan.

Dapat dibatalkan merupakan sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat

hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum dapat dibatalkan atau disahkan.⁷⁴ Akta autentik tetap mengikat bagi para pihak yang membuatnya selama belum ada keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Akan tetapi, akta autentik menjadi tidak mengikat setelah adanya putusan akhir pengadilan yang menyatakan bahwa akta menjadi tidak sah dan tidak mengikat.⁷⁵

Bila dikaitkan antara teori tanggung jawab menurut Abdulkadir Muhammad dengan kasus yang diteliti oleh penulis, camat selaku PPATS dalam melaksanakan jabatannya tidak melakukan kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perundang-undangan menimbulkan kerugian bagi Andi Sainudin sehingga PPATS harus mempertanggungjawabkannya. Sebagaimana prinsip tanggung jawab yang didasarkan pada unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukannya, sebagaimana telah ditetapkan pada Pasal 1365 BW mengatur mengenai perbuatan melawan hukum.⁷⁶ Pasal 1365

⁷⁴ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, PT. Refika Aditama, hlm. 173.

⁷⁵ Lupita Maxellia, *Op.Cit*, hlm. 15.

⁷⁶ Ni Wayan Naginging Sidianthi, 2010, "Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri

BW, memuat aturan bahwa definisi perbuatan melawan hukum ialah tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Camat selaku PPATS telah memenuhi unsur-unsur tersebut yaitu adanya perbuatan di mana PPATS tidak melakukan kewajibannya dalam pembuatan akta jual beli sehingga menimbulkan kerugian. Sebagai akibat dari perbuatannya, ia telah melanggar hak Andi Sainudin untuk memiliki akta jual beli bersifat autentik yang dijamin kebenaran isinya dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Dalam kasus ini penulis melihat adanya pelanggaran yang dilakukan PPATS yaitu tidak mengindahkan ketentuan Pasal 38 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 101 Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997. Terhadap pelanggaran tersebut PPATS dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya. Hal tersebut tidak mengurangi kemungkinan PPATS secara pribadi dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak yang menderita kerugian, sesuai ketentuan mengenai sanksi Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.

Camat selaku PPATS dengan jabatannya sebagai seorang profesional dianggap mengetahui kewajibannya baik sebelum maupun

Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999”, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, hlm. 63.

pada saat pembuatan akta. Sehingga pengabaian kewajiban yang di lakukannya merupakan tindakan yang di lakukan secara sadar dan tentunya mengetahui segala konsekuensi yang akan terjadi.

Hakim Pengadilan Negeri Pangkep memutuskan dalam putusannya Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Pkj tertanggal 20 November 2017. Dalam putusannya majelis hakim menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 371/SEG-MAN/1998 tanggal 29 Desember 1998 antara Abd. Majid Jaya dengan Andi Sainudin adalah cacat dan tidak sah. Namun pada tahap banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum maupun kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep dan membatalkan putusan Nomor: 15/Pdt.G/2017/PN.Pkj tertanggal 20 November 2017 dalam putusannya Nomor: 146/PDT/2018/PT.MKS tertanggal 16 Mei 2018, kemudian dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor: 441 K/Pdt/2019 tertanggal 14 Maret 2019.

Pertimbangan hukum telah diberikan oleh Majelis Hakim dalam memutuskan sengketa ini. Sengketa tanah sudah seharusnya dipertimbangkan berdasarkan ketentuan pertanahan yang berlaku di Indonesia sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait didalamnya maupun masyarakat umum.

Hakim Pengadilan Negeri Pangkep dalam pertimbangannya menggunakan dasar hukum Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998. Menurut

pendapat penulis, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep dalam memutuskan PPATS telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dimintakan pertanggung jawaban ataupun dijatuhi sanksi secara perdata atas pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPATS seharusnya dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan Pasal 1868 BW, memuat aturan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang dan berkuasa ditempat akta tersebut dibuat. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka akan menyebabkan akta kehilangan keautentikannya. Berdasarkan ketentuan tersebut, pelanggaran yang terjadi bukan hanya mengenai akta yang tidak dibuat di hadapan para pihak melainkan juga melanggar syarat untuk membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah diatur dalam undang-undang sehingga seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkannya.

Akta PPAT sebagaimana ditetapkan Pasal 1 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998 merupakan akta autentik yang harus memenuhi syarat-syarat yang disebutkan Pasal 1868 BW untuk mempertahankan keautentikannya. Bentuk pembuatan akta PPAT secara khusus diatur dalam Permenag/kbpn No. 4 Tahun 1999 dan Permenag/kbpn No. 3 Tahun 1997 serta akibat terhadap pelanggaran dalam pembuatan akta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan tidak hanya

hilangnya sifat autentik suatu akta tetapi juga memuat aturan mengenai kewajiban bagi PPAT dan PPATS.

Berdasarkan Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998, memuat aturan bahwa pengabaian kewajiban oleh PPAT/PPATS merupakan sebuah pelanggaran. Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT/PPATS menimbulkan tanggung jawab secara perdata yang seharusnya dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim. Sehingga dalam kasus ini baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pangkep maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar, menurut pendapat penulis seharusnya menggunakan pertimbangan hukum sebagaimana yang telah disebutkan diatas.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Atas Tuntutan Pihak Ke-3

Pembeli beriktikad baik dalam kamus *Business Dictionary* didefinisikan menjadi dua, yaitu:

- a. Pembeli yang beriktikad baik ialah *entity that purchases something for value without notice of another's claim on it, or of any defects in the seller's title, and pays valuable consideration in exchange*. Artinya, pembeli yang beriktikad baik ialah entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam

alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak;

- b. Pembeli yang bertikad baik dapat pula diartikan sebagai *party that buys a property for its own use, and is not representing the interests of a third (known or unknown) party*, yaitu pihak yang membeli barang untuk digunakannya sendiri dan tidak mewakili kepentingan pihak ketiga (yang diketahuinya atau tidak).⁷⁷

Singkatnya, pembeli beriktikad baik ialah pembeli yang telah membayar harga tertentu untuk pembelian suatu barang yang akan digunakannya sendiri, tanpa mengetahui terdapat tuntutan pihak lain terhadap barang yang telah dibelinya.⁷⁸

Para ahli hukum juga memberikan definisi serupa mengenai pembeli beriktikad baik. Misalnya Subekti, mengemukakan pembeli beriktikad baik akan dilindungi oleh hukum apabila ia memperoleh sesuatu barang dari seseorang yang dianggap sebagai pemilik namun pada kenyataannya orang tersebut bukanlah pemilik aslinya dan pembeli sama sekali tidak menyadari hal tersebut maka akan dilindungi oleh hukum. Ridwan Khairandy juga mengemukakan pemahaman yang sama, ia mendefinisikan pembeli yang beriktikad baik ialah pembeli yang jujur yang mana ia tidak mengetahui telah membeli suatu barang dari seseorang yang ternyata bukanlah

⁷⁷ Widodo Dwi Putro (et.al.), 2016, *Penjelasan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta, Judicial Sector Support Program, hlm. 30.

⁷⁸ *Ibid.*

pemilik sebenarnya, pada saat membeli barang tersebut ia percaya sepenuhnya bahwa penjual memang pemilik barang yang akan dibelinya itu.⁷⁹

Perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik, pada dasarnya ialah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena telah memperoleh hak kebendaan berdasarkan iktikad baik. Dengan kata lain, dia tidak mengetahui adanya kesalahan atau cacat dari proses perolehan barang tersebut, sesuai ketentuan Pasal 531 BW, yang memuat aturan bahwa “Besit dalam iktikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Meskipun penjual bukanlah seorang yang berhak mengalihkan hak kebendaan tersebut, tetapi perlindungan ini tetap diberikan kepada pembeli, sesuai ketentuan Pasal 551 BW, yang memuat aturan bahwa “Tuntutan di muka hakim boleh juga diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindah tangankan barang tersebut.” Dengan demikian, pembeli yang beriktikad baik dilindungi oleh suatu hubungan hukum antara pemilik hak kebendaan dengan objeknya (hak mutlak).⁸⁰

Selanjutnya Rachmadi Usman mengaitkan Pasal 531 BW dengan pembeli yang beriktikad baik “*Bezit* ialah ‘*te goeder trouw*’

⁷⁹ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op. Cit*, hlm. 30.

⁸⁰ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op. Cit*, hlm. 60-61.

(beriktikad baik), apabila *bezitter* memperoleh suatu kebendaan dengan cara memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui cacat-cacat yang terkandung di dalamnya. Dengan kata lain, *bezitter* yang jujur ialah *bezitter* yang percaya bahwa dirinya ialah pemilik yang sebenarnya atas suatu objek yang dikuasai atau ditempatinya. Di sisi lain, *bezit* itu '*te kwader trouw*' (beriktikad buruk), ketika *bezitter* tahu bahwa dirinya bukan pemilik yang sebenarnya atas objek yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya. Dengan demikian, *bezitter* yang tidak jujur atau beriktikad buruk ialah *bezitter* yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sebenarnya atas kebendaan yang dikuasainya itu, tetapi kebendaan tersebut milik orang lain."⁸¹

Menurut Subekti, *bezit* ialah suatu keadaan lahir, dalam keadaan ini seseorang dapat menguasai suatu benda seperti miliknya sendiri, keadaan ini dilindungi undang-undang terlepas dari siapa yang sebenarnya memiliki hak atas objek tersebut.⁸² Walaupun belum jelas siapa pemilik sah dari suatu objek, namun orang yang menguasai dan mengelola objek tersebut memperoleh jaminan perlindungan hukum dikarenakan orang tersebut dianggap sebagai pemilik suatu benda dalam lingkup kekuasaannya.⁸³ Disisi lain, menurut Rahmadi Usman, definisi *bezit* hampir sama dengan definisi hak milik (*eigendom*). *Bezit* mengindikasikan adanya ikatan

⁸¹ *Ibid.* hlm. 30.

⁸² Subekti, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hlm. 61.

⁸³ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 61.

yang jelas antara bezit dan objeknya, sementara hak milik memperlihatkan adanya hubungan hukum dengan pemilikinya.⁸⁴

Setiap pemegang bezit dilindungi oleh undang-undang dari pengganggu yang mencoba merebut suatu hak yang secara nyata dia kuasai. Bezit memiliki dua fungsi yaitu fungsi *zakenrechtelijk* dan fungsi *politieeel*. fungsi *zakenrechtelijk* dimaknai sebagai apabila setelah lewatnya jangka waktu tertentu seseorang menguasai suatu objek tanpa protes dari pemilik sebelumnya maka kepemilikan barang tersebut berubah menjadi haknya, yang semula bezit menjadi lembaga hak milik karena lewatnya waktu (daluwarsa). Sementara pada fungsi *politieeel* tidak memperlmasalahkan siapa pemilik suatu objek yang sebenarnya, apabila ia menguasainya secara nyata maka pemegang bezit akan memperoleh perlindungan hukum dari setiap pengganggu yang mencoba merebut haknya.⁸⁵

Menurut BW, terdapat 2 (dua) faktor utama untuk memastikan apakah hak milik yang diperolehnya sah yaitu besit beriktikad baik dengan besit beriktikad buruk.⁸⁶ Pasal 531 BW, memuat aturan bahwa: “Besit dalam iktikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.”

Sedangkan Pasal 532 BW, memuat aturan bahwa:

⁸⁴ Rahmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 141.

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 160.

⁸⁶ Rahmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 160.

“Besit dalam iktikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beriktikad buruk sejak perkara diajukan.”

Perlindungan hukum tidak hanya diberikan terhadap bezit beriktikad baik, tetapi juga diberikan kepada *besit* dengan iktikad buruk. Jika seseorang yang menguasai sesuatu hak dan mengetahui bahwa objek penguasaannya ialah milik orang lain, ia dinyatakan *besit* yang beriktikad buruk.⁸⁷ Akan tetapi, karena adanya iktikad buruk ini, menurut Pasal 1967 BW, memuat aturan bahwa:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk.”

Dengan adanya ketentuan ini sekalipun ia berindung dibalik hapusnya tuntutan hukum dengan adanya lembaga daluwarsa, pemegang bezit tidak akan memperoleh hak milik atas suatu objek yang dikuasainya karena lewatnya waktu.⁸⁸

Unsur yang membedakan antara bezit beriktikad baik dan bezit beriktikad buruk ialah unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperolehnya. Pada prinsipnya semua pemegang bezit akan

⁸⁷ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op. Cit*, hlm. 61.

⁸⁸ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op. Cit*, hlm. 62.

dianggap sebagai bezit beriktikad baik, sampai dapat membuktikan sebaliknya melalui mekanisme pengadilan.⁸⁹

Menurut Pasal 533 BW, “Pemegang besit harus selalu dianggap beriktikad baik barangsiapa menuduhnya beriktikad buruk, harus membuktikannya”. Pasal ini secara otomatis mengatur tentang beban pembuktian bagi seorang “pengganggu” dalam menguasai hak kebendaan (istilah “pengganggu” di sini tidak serta merta bermaksud negatif, karena bisa jadi dialah sebenarnya pemegang hak milik yang sah). Selama pihak pengganggu yang menyatakan pemegang bezit beriktikad buruk tidak dapat membuktikan persangkaannya di hadapan hakim dengan mengajukan bukti-bukti bahwa pemegang bezit tersebut memperoleh objek perkara secara tidak sah dan telah mengetahui bahwa barang itu cacat, maka pemegang bezit tetap harus dianggap sebagai bezit beriktikad baik.⁹⁰

Pendapat mengenai pembeli beriktikad baik umumnya tidak memuat perbedaan yang berarti, semua menekankan bahwa kejujuran ialah kualitas yang harus dimiliki pembeli, pembeli tidak menyadari cacat pada barang dan percaya bahwa dia berurusan dengan seseorang yang benar-benar pemiliknya. Literatur membedakan pembeli beriktikad baik kedalam dua kategori, yaitu:⁹¹

1. Iktikad baik subjektif

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op. Cit*, hlm. 62.

⁹¹ *Ibid*, hlm. 32-34.

Menurut Ismijati Jenie, iktikad baik subjektif diartikan sebagai kejujuran pada saat membuat perjanjian berkaitan dengan sikap batin seseorang. Dengan kata lain, pada awal perjanjian sikap batin seseorang telah menunjukkan bahwa telah terpenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Iktikad baik subjektif berkaitan dengan konsep iktikad baik sebelum dibuatnya perjanjian. Ketika dua pihak bernegosiasi, iktikad baik subjektif dari masing-masing pihak diperlukan. Iktikad baik subjektif berarti kejujuran. Disebut iktikad baik subjektif karena berpegang pada kejujuran para pihak yang terlibat selama negosiasi.

Iktikad baik subjektif menurut Subekti seperti dikutip oleh Samuel M.P. Hutabarat. Iktikad baik berarti kejujuran, dalam membuat suatu perjanjian diperlukan adanya iktikad baik. Dengan adanya iktikad baik dari seseorang berarti orang itu telah sepenuhnya memercayai pihak lain yang diyakininya jujur, dan tidak akan menyembunyikan hal-hal yang buruk yang akan menimbulkan masalah untuknya di masa depan.

2. Iktikad baik objektif

Berbeda dengan iktikad baik subjektif yang mengacu pada kejujuran seseorang (sikap batin), dalam arti objektif iktikad baik lebih mengarah kepada sesuatu dari luar diri

pelakunya. Iktikad baik subjektif lebih menekankan para pihak bersangkutan untuk mengetahui apakah tindakan mereka bertentangan atau sejalan dengan iktikad baik, sedangkan iktikad baik objektif untuk mengetahui apakah pendapat umum menganggap tindakan tersebut bertentangan dengan iktikad baik.

Iktikad baik objektif menurut Ismijati Jenie adalah kepatutan, di mana pentingnya memerhatikan bagaimana pandangan masyarakat harus sejalan lurus dengan perilaku seseorang. Selain itu, Ridwan Khairandy berpendapat bahwa iktikad baik dalam arti objektif berarti suatu perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau dengan kata lain perjanjian harus dilaksanakan dengan cara yang tidak merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, jika pelaksanaan perjanjian ini bertentangan dengan iktikad baik, hakim dapat meninjau kembali isi perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Standar yang digunakan dalam iktikad baik ialah standar yang objektif yang mengacu pada satu norma yang objektif. Alasan mengapa norma tersebut dikatakan objektif karena perilaku

tidak didasarkan pada asumsi para pihak sendiri, tetapi harus sesuai dengan asumsi umum masyarakat.⁹²

Konsep awal dari munculnya iktikad baik objektif adalah mengacu pada kesepakatan para pihak dalam kontrak, oleh karena itu perlu diputuskan sesuai hukum yang berlaku ketika seorang hakim dihadapkan pada kasus kontrak semacam itu, atau dengan kata lain hakim terikat pada isi yang disebut dalam kontrak (*express term*).⁹³ Dalam proses perkembangan selanjutnya, asas iktikad baik objektif mengalami perubahan yang tidak kentara, harus berdasar pada norma-norma yang berlaku dalam kehidupan masyarakat dan tidak hanya berpatokan pada kesepakatan iktikad baik yang disebut oleh para pihak, karena iktikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Iktikad baik memberikan gambaran bagaimana keadilan social atau standar etika yang merupakan suatu konsep objektif yang berlaku universal untuk semua transaksi.⁹⁴

Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 memuat aturan bahwa:

“PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan harus memeriksa atau memastikan telah terpenuhinya hal-hal sebagai berikut:

⁹² Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, UI Press, hlm. 194.

⁹³ Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, hlm. 124-126.

⁹⁴ *Ibid*, hlm. 127.

1. Untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
2. Untuk tanah tidak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP;
3. Kecakapan/kewenangan para pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait;
4. Dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan;
5. Obyek tersebut bebas sengketa; dan
6. Tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan.”⁹⁵

Perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak terhadap objek jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Kemudian dalam 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, mengemukakan mengenai kriteria untuk dinyatakan sebagai pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW, memuat aturan:

- “A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
(1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;

⁹⁵ *Ibid.*

- (2) Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - (3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - (a) Di lakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - (b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli ialah milik penjual.
 - (c) Pembelian di lakukan dengan harga yang layak.
- B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- (1) Penjual ialah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - (2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - (3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - (4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Seseorang dapat dikatakan pembeli beriktikad baik apabila kedua kriteria tersebut diatas telah terpenuhi. Dengan kata lain, apabila sebelum melakukan proses jual beli telah telah memeriksa secara seksama data fisik dan keabsahan data yuridis atas tanah yang dibelinya dan melakukan prosedur jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari penjual yang tidak berhak,

maka tanah yang telah dibeli oleh pembeli beriktikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.⁹⁶

Mengacu pada teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo dapat diartikan bahwa perlindungan hukum ialah melindungi subjek hukum dari hal-hal yang merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.⁹⁷ Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan seseorang kekuasaan untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya.

Demi terjaminnya perlindungan hukum oleh negara kepada semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun, maka ditetapkan ketentuan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945, memuat aturan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai disuatu Negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran

⁹⁶ Ahmad Farid Saputra, Ahyuni Yunus dan Sri Lestari Poernomo, “Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beriktikad Baik”, Journal of Lex Generalis, Pasca Sarjana Universitas Muslim Indonesia, Vol. 2, Nomor 2 Februari 2021, hlm. 863.

⁹⁷ 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.

tanah oleh Negara yang bersangkutan. Terdapat dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

- a. Sistem pendaftaran akta (registration of deeds);
- b. Sistem pendaftaran hak (registration of title).⁹⁸

Persamaan dari kedua sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak yaitu setiap pemberian atau menciptakan hak baru, pemindahan serta pembebanannya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah mengenai perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan. Sementara perbedaannya, pada sistem pendaftaran akta berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta yang kemudian akan didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Sedangkan pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak terdaftar ialah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya

⁹⁸ Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Cet. 12, Jakarta, Djambatan, hlm. 72.

bukan akta yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian.

Sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan kegiatan publikasi berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di Kantor Pertanahan berupa daftar-daftar dan peta, sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan dan sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.⁹⁹

1. Menurut Effendi Perangin sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah yaitu apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian mutlak, artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut diatas mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar. Bagi

⁹⁹ Budi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 80.

mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.¹⁰⁰ Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan.

2. Menurut Sudikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, dalam sistem publikasi negatif, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah, artinya semua keterangan yang terdapat didalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain.¹⁰¹ Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan iktikad baik.

¹⁰⁰ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, hlm. 263.

¹⁰¹ *Ibid*, hlm. 265.

3. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.

Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif merupakan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, di mana sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak,¹⁰² sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa:

“Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA menggunakan sistem publikasi negatif, yang kebenaran data yang disajikan tidak dijamin oleh negara seperti halnya sistem publikasi positif. Tetapi hal tersebut tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.¹⁰³ Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, memuat aturan bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana diatur juga dalam Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA menguraikan berbagai peristiwa hukum

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ Baiq Henni Paramita Rosandi, *Op. Cit.*, hlm. 432.

merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuanketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum.

Sistem publikasi negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah akan mendapat perlindungan hukum apabila dapat membuktikan secara sah bukti-bukti kepemilikannya. UUPA menyatakan sertifikat yang sebagai alat pembuktian yang kuat dan sempurna dengan syarat bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya mengenai data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat maka harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Jika selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat pihak yang merasa terganggu tidak dapat lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan. Setelah jangka waktu 5 tahun pemegang sertifikat juga memperoleh perlindungan hukum sebab tidak ada pihak yang bisa menuntutnya lagi dengan syarat objek dalam sertifikat secara

nyata dikuasai dengan iktikad baik dan prosedur penerbitan sertifikatnya di lakukan sesuai ketepatan yang diatur oleh undang-undang.

Suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi tidak ada yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah karena asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing, sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. Dalam praktik, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem publikasi positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu.

Lembaga *Acquisitive Verjaring* dikenal dalam hukum pendaftaran tanah hak barat, yang dapat mengakhiri kelemahan sistem publikasi negatif. Namun setelah berlakunya UUPA lembaga ini sudah tidak digunakan lagi dan diganti dengan lembaga *Rechtverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertifikat.

2. Daluwarsa Penuntutan Pihak Ke-3 Yang Memiliki Hak

Meskipun penyebab sengketa ialah peralihan hak atas tanah oleh para pihak yang tidak berwenang, namun hal tersebut bisa

juga disebabkan oleh kesalahan pemilik asal karena telah menelantarkan tanahnya dalam jangka waktu yang cukup lama. Tidak hanya bertentangan dengan UUPA, penelantaran tanah juga memberikan kesempatan terhadap orang-orang yang berniat buruk untuk memanipulasi kepemilikan atau mengalihkan tanah tanpa sepengetahuan pemegang haknya.¹⁰⁴

Lewatnya waktu atau daluwarsa menurut BW berkaitan dengan adanya suatu jangka waktu tertentu yang dapat menyebabkan seseorang memperoleh suatu hak milik (*acquisitieve verjaring*) atau membebaskan seseorang dari suatu tuntutan hukum (*extinctieve verjaring*).¹⁰⁵ Daluwarsa menurut Pasal 1946 BW ialah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu jangka waktu tertentu dan atas keadaan yang ditentukan oleh undang-undang.

Berbeda halnya dalam hukum adat yang disebut sebagai lembaga *rechtsverwerking* di mana hilangnya suatu hak tidak hanya disebabkan karena lewatnya waktu, melainkan karena seseorang telah menelantarkan haknya atau karena tindakan atau sikap seseorang yang menunjukkan sudah tidak akan menggunakan haknya lagi. Apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 95.

¹⁰⁵ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op. Cit*, hlm. 95.

orang lain yang memerolehnya dengan iktikad baik maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut¹⁰⁶

Penguasaan fisik atas tanah dan bangunan menjadi poin penting di dalam hukum pertanahan. Para pemegang hak atas tanah meskipun telah bersertifikat tidak boleh hanya mengandalkan sertifikatnya tanpa melakukan penguasaan fisik, atau membiarkan tanah tanpa sedikitpun melakukan kegiatan. Tanah yang kosong tentunya mengundang orang lain untuk menempati dan menduduki tanah tersebut meskipun tanpa didasari suatu bukti.

Sementara di sisi lain Lutfi Nasution (Mantan Kepala BPN) menyatakan bahwa lembaga *rechtsverwerking* merupakan lembaga rekognisi (pengakuan) hak akibat pengaruh lampaunya waktu yang tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi satu kesatuan konsep dengan lembaga “*adverse possession*” atau “*verjaring*” dan lembaga “*title insurance*”. Bahkan secara substansi lembaga *rechtsverwerking* adalah sama dengan lembaga *adverse possession* atau lembaga perolehan hak karena daluwarsa meskipun dalam konotasi dengan iktikad baik. Perbedaannya hanya terletak pada penggunaan lembaga tersebut. Lembaga *rechtsverwerking*, yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan hak atas tanah yang semula miliknya, untuk mempertahankan kepemilikan tanah yang telah terdaftar

¹⁰⁶ A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)* Cet. Ke-4, Bandung, Mandar Maju, hlm. 136.

dalam daftar umum, sedangkan *adverse possession* atau *verjaring* adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi mempunyai hak atas tanah yang semula dimiliki oleh orang lain, dengan tujuan untuk memperoleh pendaftarannya dalam daftar umum.¹⁰⁷

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menguraikan mengenai daluwarsa, apabila seseorang atau badan hukum memperoleh suatu bidang tanah dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya telah diterbitkan sertifikat secara sah, tidak akan kehilangan hak atas tanahnya. Namun, jika seseorang atau badan hukum tidak menguasainya secara nyata, hak atas tanahnya akan hilang walaupun tanah tersebut diperoleh dengan iktikad baik.¹⁰⁸ Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat apabila pemegang hak memperoleh dengan dipenuhinya unsur-unsur kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat hak atas tanah nama orang atau badan hukum tersebut diterbitkan secara sah;
2. Hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik;
3. Hak atas tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Lutfi Nasution, 2002, *Sambutan Ka.BPN pada Seminar Tentang Efektivitas Lembaga "Rechtsverwerking" Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif*, Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti.

¹⁰⁸ Putri Gracia Lempoy, "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 BW", *Lex Crimen*, Universitas Sam Ratulangi, Vol. IV, 2017, hlm. 104.

¹⁰⁹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 280-282.

Ditetapkan jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat sebagai standar daluwarsanya gugatan, apabila dalam jangka waktu tersebut tidak diajukan tuntutan ke pengadilan ataupun keberatan tertulis yang diajukan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.¹¹⁰

Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, mengikat bagi para pejabat dan Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan dalam penerbitan sertifikat, maka PP No. 24 Tahun 1997 memerintahkan dan mewajibkannya untuk memperbaiki kesalahan tersebut.¹¹¹

Oleh karena sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dalam pembuktian kepemilikan, maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai letak, batas serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Kepastian hukum ini melindungi orang yang disebutkan dalam sertifikat dari campur tangan pihak lain dan menghindari perselisihan dengan pihak lain. Jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang namanya tercantum dalam

¹¹⁰ Widodo Dwi Putro (et.al.), *Op.Cit*, hlm. 23.

¹¹¹ Urip Santoso, *Loc.Cit*.

sertifikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga untuk mewujudkan pengelolaan tanah yang membebaskan kewajiban kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah-tanah yang ada diseluruh Indonesia. Cukup banyak sertifikat yang cacat hukum berupa pemalsuan sertifikat dan sertifikat ganda, dapat disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten dan bertanggung jawab, serta adanya orang yang berusaha untuk mendapatkan keuntungan pribadi. Salah satu penyebab lahirnya akta cacat hukum ialah kecerobohan\ketidaktelitian petugas pendaftaran tanah dalam memeriksa dokumen persyaratan penerbitan sertifikat sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.¹¹²

Pada prinsipnya pada setiap iktikad baik selalu ada sedangkan iktikad buruk harus dibuktikan. Oleh karena itu beban pembuktian ada pada mereka yang meyakini bahwa mereka memiliki hak atas tanah. Misalnya iktikad baik dalam hukum adat, jika jual beli di lakukan secara tunai dan terang serta persyaratan materil untuk melakukan jual beli telah terpenuhi. Sementara itu, dalam perkembangan masyarakat saat ini, baik calon pembeli maupun calon kreditur, dapat dikatakan beriktikad baik jika terlebih

¹¹² *Ibid*, hlm. 280-282.

dahulu meneliti keabsahan kepemilikan tanah sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang.¹¹³

Terkait *rechtverwerking* dengan iktikad baik, Willem Martin Hassenlink berpendapat bahwa iktikad baik yang bersifat objektif mengacu pada konsep normatif. Bahkan, iktikad baik sering dianggap sebagai norma tertinggi hukum kontrak, hukum perikatan atau hukum perdata, sering pula iktikad baik dikaitkan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip *legal ethikal*, sehingga Iktikad baik juga berarti bahwa satu pihak harus memerhatikan kepentingan pihak lain di dalam kontrak. Di sisi lain iktikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Oleh karena itu, iktikad baik merupakan norma terbuka (*open norm*) yang isinya tidak dapat ditentukan secara abstrak, tetapi ditentukan dengan mewujudkannya secara kasus per kasus dengan mempertimbangkan kondisi yang ada.¹¹⁴

Selain itu, menurut Bagir Manan (Mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia), diharapkan hakim yang diberi wewenang untuk menguji iktikad baik dalam proses memperoleh hak atau wewenang seseorang sehubungan dengan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun

¹¹³ *Ibid*, hlm. 280-282.

¹¹⁴ M. Ainuddin Parampasi, 2018, "*Penerapan Asas Rechtverwerking Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Nasional (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 336PK/Pdt/2015)*", *Tesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 91-92.

1997, apabila hakim yang bersangkutan mampu melaksanakan dengan baik tumbuh dan berkembangnya rasa keadilan dalam masyarakat. Hakim harus mampu mengikuti dan mengapresiasi perubahan nilai dalam hubungan sosial, melalui interpretasi yang baik, hukum akan hidup dari masa ke masa dan membawa rasa keadilan bagi yang mendambakannya.¹¹⁵

Selanjutnya, istilah iktikad baik di dalam peraturan perundang-undangan (hukum positif) dapat ditemukan pada Pasal 32 ayat (2). Penjelasan dari ketentuan pasal ini tidak mencakup penjelasan tambahan mengenai makna atau definisi dari iktikad baik. Hanya ada pernyataan bahwa iktikad baik ialah prasyarat untuk dapat diberlakukannya lembaga *rechtverwerking* yang bersumber pada hukum adat dan upaya untuk menerapkan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. Dalam hukum adat ada ketentuan yang menyatakan bahwa jika seseorang membiarkan tanahnya dikerjakan, kemudian orang lain yang mengerjakan tanah tersebut memerolehnya dengan iktikad baik, maka haknya untuk menuntut tanah telah hilang.¹¹⁶

Dalam kasus-kasus konkret apabila timbul perkara terkait substansi pengujian ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 di dalam masyarakat, hakim yang berwenang mempertimbangkan dan/atau menerapkan ketentuan

¹¹⁵ *Ibid*, hlm. 92.

¹¹⁶ *Ibid*, hlm. 93.

rechtverwerking ialah hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara. Demikian pula hakim pengadilan yang akan mempertimbangkan dan menguji persyaratan iktikad baik dalam memperoleh hak atas tanah.¹¹⁷ Adapun syarat penerapan lembaga *rechtverwerking* adalah:¹¹⁸

- a. Menduduki tanah yang semula hak orang lain dengan iktikad baik

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 ada penegasan bahwa iktikad baik merupakan prasyarat untuk dapat diberlakukannya *rechtverwerking*. Dalam pasal tersebut tidak ditemukan penjabaran lebih lanjut mengenai definisi iktikad baik. Asas iktikad baik ialah orang yang memperoleh suatu hak dengan iktikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik.

- b. Berlangsung selama sekian waktu

Lamanya waktu tidak ditentukan batasnya, sebagaimana dalam Pasal 1963 BW yang menentukan batas waktu selama 30 tahun. Akan tetapi lamanya waktu ditentukan secara kasuistik melihat beberapa sifat dan keadaan pendudukan dan tanah yang bersangkutan serta hukum adat (kebiasaan) setempat.

¹¹⁷ *Ibid*, hlm. 93-94.

¹¹⁸ Putri Gloria Ginting, "Pemberlakuan Asas *Rechtverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang", *Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu*, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Vol. 4, Nomor 1 Februari 2018, hlm. 15.

Dalam berbagai yurisprudensi ditentukan lamanya waktu *rechtverwerking* yakni 15 tahun, 18 tahun, 20 tahun, yang terlama adalah 30 tahun.

c. Secara terus menerus dan tidak terputus

Kedudukan berkuasa seseorang atas suatu bidang tanah tidak dalam sekian waktu yang lama berlangsung secara terus menerus dan tidak pernah terputus dan dalam kedudukan berkuasa orang tersebut tidak ada terguran, complain, permintaan keluar, pengosongan lokasi atau menyerahkan tanah tersebut dalam bentuk apapun dari pihak yang semula berhak.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berpendapat Andi Sainuddin telah memenuhi syarat untuk diterapkannya asas *rechtverwerking* sebagaimana dalam hukum adat setelah jangka waktu 5 tahun seseorang yang memiliki hak menjadi kehilangan haknya dan menimbulkan hak terhadap orang lain. Dalam kasus ini, sejak dibelinya tanah objek sengketa tersebut pada tahun 1974, Andi Rifai tidak pernah secara nyata mengelola dan menguasai tanah objek sengketa maupun melakukan pengurusan surat sebagai bukti telah di lakukan peralihan hak atas tanah. Tanah yang dulunya masih berupa sawah digarap oleh kakak penggugat yang bernama Aras Dg. Rombe hingga setelah Aras Dg. Rombe

meninggal dunia, pada tahun 1980 ibu Penggugat menyerahkan tanah objek sengketa untuk dikelola kepada Andi Sainuddin.

Pada tahun 1998, Andi Sainuddin melakukan pengurusan ke Kantor Kecamatan Segeri hingga kemudian diterbitkan akta jual beli nomor: 371/SEG-MAND/1998 antara Andi Sainuddin selaku pembeli dan Abd. Majid Jaya selaku penjual pada tanggal 29 Desember 1998. Hingga pada tahun 2016 Andi Rifai dan Abd. Majid Jaya mengajukan surat keberatan atas penerbitan akta jual pada Kantor Kecamatan Segeri, kemudian pada tahun 2017 mengajukan gugatan pembatalan akta ke Pengadilan Negeri Pangkep.

Proses penerbitan akta jual beli dalam kasus ini, Andi Sainuddin telah melampirkan dokumen-dokumen sebagai lampiran akta jual beli seperti surat keterangan kewarisan, denah gambar lokasi tanah, SPPT PBB tahun 1999, dan surat pernyataan yang masing-masing ditandatangani oleh Abd. Majid Jaya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 memerintahkan PPAT menolak untuk membuat akta apabila syarat-syarat materil tidak terpenuhi, oleh karena akta jual beli telah diterbitkan oleh camat selaku PPATS, maka dapat disimpulkan bahwa syarat materil dari jual beli tersebut telah terpenuhi dan dapat dinyatakan bahwa jual beli tersebut telah sah terjadi, kemudian jika dikaitkan Pasal 1320 BW Andi Sainudin dan Abd. Majid Jaya telah memenuhi

syarat sahnya suatu yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan adanya kecakapan sehingga harus dilindungi oleh Undang-Undang.

Sementara dari hasil pembuktian dipersidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibunya yaitu Puang Kanang. Andi Sainuddin melakukan penguasaan terhadap tanah sengketa setelah diberikan oleh ibunya untuk dikelola. Selain itu keterangan-keterangan saksi yang diajukan ke Pengadilan oleh Andi Sainuddin saling berkaitan antara para saksi yang berbatasan terkait asal usul kepemilikan tanah objek sengketa tersebut. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa Andi Sainuddin telah memenuhi syarat adanya iktikad baik.

Dalam kasus ini, Andi Sainuddin mengelola dan menguasai tanah objek sengketa secara nyata selama 36 tahun, penulis berpendapat bahwa seharusnya dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar juga menerapkan asas *rechtverwerking* sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, dengan dasar dalam persidangan telah terbukti bahwa tanah sengketa ialah milik Andi Sainuddin atau dikuasai secara fisik oleh Andi Sainuddin sejak tahun 1980 sampai dengan sekarang. Majelis Hakim menganggap akta jual beli akta

jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat dan sempurna, sementara didalam persidangan bukti surat-surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat tidak dapat melumpuhkan bukti surat akta jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 sebagai alat bukti yang autentik, sehingga data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar dan dalam rangka untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah maka seharusnya majelis hakim menerapkan asas *rechtverwerking* untuk memutuskan perkara.

Selanjutnya, setelah mengubah tanah objek sengketa menjadi tanah kavling Andi Sainuddin kemudian menjual kepada Saoda (tergugat II). Transaksi tersebut di lakukan di hadapan Notaris/PPAT Andi Agus, S.H., dan diterbitkan akta jual beli nomor: 106/NAA/SGR-MDL/2017 tanggal 30 Januari 2017 sebagai bukti telah terjadinya peralihan atas sebagian hak atas tanah. Mengacu pada ketentuan Pasal 1320 BW, terkait syarat materil dan formal jual beli telah terpenuhi sebab jual beli di lakukan di hadapan Notaris/PPAT dengan mengikuti prosedur jual beli sebagaimana yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan yang berlaku. Kemudian dilihat dari asas terang dan tunai yang telah terpenuhi karena jual beli tersebut di lakukan di hadapan pejabat yang

berwenang untuk membuat akta autentik berkaitan dengan tanah dalam hal ini Notaris/PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, kemudian telah dibayarkan pula sejumlah uang dalam jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan terpenuhinya unsur ini maka jual beli telah sah di lakukan.

Pada jual beli kedua antara Andi Sainuddin dengan Saoda, menurut pendapat penulis Saoda telah memenuhi kriteria pembeli beriktikad baik, kemudian dalam proses pembuatan akta jual beli antara Andi Sainuddin dan Saoda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga baik Andi Sainuddin maupun Saoda harus dilindungi hukum.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur pembuatan akta jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 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 dilakukan di hadapan camat selaku PPATS tetapi dilakukan di hadapan lurah. Selain itu PPATS juga tidak membacakan/menjelaskan isi akta jual beli kepada para pihak, dan penandatanganan akta jual beli oleh para pihak tidak dilakukan di hadapan PPATS, serta camat selaku PPATS tidak membuat buku daftar akta (repertorium).
2. Pembeli hak atas tanah dalam hal jual beli akan mendapatkan perlindungan hukum apabila pembeli tersebut 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. Dalam kasus yang diteliti, oleh karena adanya penguasaan Andi Sainuddin selama 36 tahun Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya seharusnya menerapkan asas *rechtsverwerking* sebagaimana dalam hukum adat setelah jangka waktu 5 tahun seseorang yang memiliki hak menjadi kehilangan haknya dan menimbulkan hak terhadap orang lain.

B. Saran

1. PPATS dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat suatu akta khususnya dalam melakukan pembuatan akta jual beli harus lebih memerhatikan dan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena akta yang akan dibuat ialah akta autentik yang sangat berpengaruh terhadap kepastian hukum suatu proses peralihan hak atas tanah. PPATS juga seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian agar mengurangi timbulnya permasalahan di kemudian hari yang dapat merugikan masyarakat. Kemudian, bagi para pihak yang terkait dengan pembuatan akta PPATS, seharusnya mengetahui secara jelas apa saja dampak hukum yang akan terjadi sebelum membuat akta jual beli pada PPATS. Para pihak sebaiknya menanyakan kepada PPATS tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga dapat menjamin kepastian

hak atas tanah dan terhindar dari kemungkinan kerugian yang dapat timbul dalam proses pembuatan akta jual beli.

2. Pembeli hendaknya lebih cermat dan berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah untuk menghindari timbulnya permasalahan dikemudian hari yang dapat merugikan pihaknya. Pembeli sebaiknya meminta bantuan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dalam membuat akta autentik. Akta autentik tersebut merupakan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian hukum dan/atau sebagai alas hak kepemilikannya apabila dikemudian hari ada salah satu pihak atau pihak lain yang beriktikad buruk.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998) Cet. Ke-4*. Mandar Maju: Bandung.
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT.citra Aditya Bakti: Bandung.
- _____. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Ghalia Indonesia : Jakarta.
- Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Ahmadi Miru. 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Edisi 1. Cet. 8. Rajawali Pers: Depok.
- Andi Hartanto. 2015. *Paduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Cet. 1. Laksbang Justitia: Surabaya.
- Anshoruddin. 2004. *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta.
- Amriani Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Arie S. Hutagalung. 1999. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (suatu kumpulan karangan)*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia: Jakarta.
- Bactiar Efendi. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Penerbit Alumni: Bandung.
- Budi Harsono. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Penerbit Universitas Trisakti: Jakarta.

- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*. Cet. 12. Djambatan: Jakarta.
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Edisi Revisi. Cet. 19. Djambatan: Jakarta.
- Busyra Azheri. 2011. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*. Raja Grafindo Perss: Jakarta.
- Darwan Prinst. 2002. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Djaja S. Meiliana. 2007. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Cet. 1. Nuansa Aulia: Bandung.
- Efendi Perangin. 1990. *Praktek Jual Beli*. Cet. 1. Rajawali: Jakarta.
- Elly Nerawati dan Herlien Budiono. 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. National Legal Reform Program: Jakarta.
- Habib Adjie. 2008. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. PT. Refika Aditama: Bandung.
- Irawan Soeredjo. 2003. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. cet. 1. Arloka: Surabaya.
- Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi*. Mirra Buana Media: Yogyakarta.
- Lutfi Nasution. 2002. *Sambutan Ka.BPN pada Seminar Tentang Efektivitas Lembaga "Rechtsverwerking" Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif*. Pusat Studi Hukum Agraria Universitas Trisakti.
- M. Yahya Harahap. 2012. *Hukum Acara Perdata: Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Cet. 1. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Nudirman Munir. 2017. *Pengantar Hukum Siber Indonesia (Edisi Ketiga)*. Raja Grafindo Persada: Depok.

- R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Liberty: Yogyakarta.
- R. Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Intermasa: Jakarta.
- Rahmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Ridwan Khairandy. 2004. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. UI Press: Jakarta.
- _____. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. UII Press: Yogyakarta.
- Rosa Agustina. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum*. Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia: Jakarta.
- _____. 2012. *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*. Pustaka Larasan: Denpasar.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Subekti. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Intermasa: Jakarta.
- _____. 1995. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Citra Aditia Bakti: Bandung.
- Sudikno Mertokusumo. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty: Yogyakarta.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian. 2010. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*. Prestasi Pustaka: Jakarta.
- Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*. PT. Kharisma Putra Utama : Jakarta.
- Widodo Dwi Putro (et.al.). 2016. *Penjelasan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Judicial Sector Support Program: Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jurnal

Ahmad Farid Saputra, Ahyuni Yunus dan Sri Lestari Poernomo. 2021. *Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beriktikad Baik*. Journal of Lex Generalis. Vol.2 Nomor 2. Pasca Sarjana Universitas Muslim Indonesia.

Anwar Borahimah. 2013. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*. Rechtidee Jurnal Hukum. Vol. 8. Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Fajaruddin. 2017. *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf*. De Lega Lata. Vol. 2. Nomor 2. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

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.

Putri Gloria Ginting. 2018. Pemberlakuan Asas *Rechtverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang. Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu. Vol. 4. Nomor 1. Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Putri Gracia Lempoy. 2017. *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 BW*. Lex Crimen. Vol. VI. Universitas Sam Ratulangi.

Tesis

Ida Adha. 2017. *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)*. Tesis. Program Pascasarjana. Universitas Indonesia. Jakarta.

Jeihan Saphira. 2016. *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)*. Tesis. Program Pascasarjana. Universitas Indonesia. Jakarta.

M. Ainuddin Parampasi. 2018. *Penerapan Asas *Rechtverwerking* Dalam Perolehan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Nasional (Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 336PK/Pdt/2015)*. Tesis. Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar.

Ni Wayan Nagining Sidianthi. 2010. *Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999)*. Tesis. Magister Kenotariatan. Universitas Indonesia. Jakarta.