

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pejabat Pembuat Akta tanah (selanjutnya disebut PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) pada PP No. 24 Tahun 1997 memegang peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah untuk membuat alat bukti mengenai telah melakukannya perbuatan hukum tertentu pada suatu bidang tanah untuk digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data yuridis.¹



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 (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. Camat dalam kedudukannya sebagai PPATS merupakan pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan hak dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya dalam suatu akta autentik yaitu akta jual beli.² Sebagaimana ditetapkan Pasal 1

¹ Irawan Soeredjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak atas tanah di Indonesia*, cet 1, Arloka, Surabaya, 2003, hlm. 141.

² Komang Febrinayanti Dantes dan I Gusti Apsari Hadi, 2021, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan*

ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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) 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.³ Jual beli merupakan salah satu cara yang lazim dalam perolehan hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah.



Menurut Abdulkadir Muhammad :

“Dalam proses jual beli 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.”⁴

Suatu perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diharapkan kedua belah pihak. Menurut R. Mujiyanto, proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan pendapat, nilai, dan kepentingan antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status

Jabatan PPAT, Juenal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Vol. 9 No. 3, september 2021, hlm. 908.

³ 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.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra, Bandung, 2010, hlm. 317.

penguasaan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.⁵

Sengketa merupakan 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.⁶ 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, untuk menyelesaikan sengketanya pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata.



Menurut Abdulkadir Muhammad :

“Prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula dimana setiap orang harus tunduk pada peraturan hukum perdata, sehingga peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.”⁷

Akta PPAT yang tidak memenuhi syarat sesuai ketentuan yang berlaku maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan dan dapat pula dinyatakan batal demi hukum.⁸ PPAT memiliki peranan penting sebagai salah satu pejabat umum yaitu untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban serta

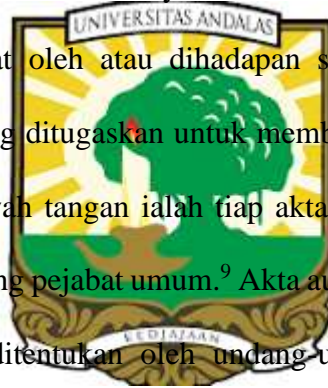
⁵ R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm.7.

⁶ Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 15.

⁸ Junaedi Gunawan Djajaputra, *Tanggung Jawab PPAT Sementara dan Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan*, Jurnal Suara Hukum, Vol. 4 No. 3, Maret 2022

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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Menurut Subekti, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut, sedangkan akta di bawah tangan ialah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum.⁹ Akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.¹⁰



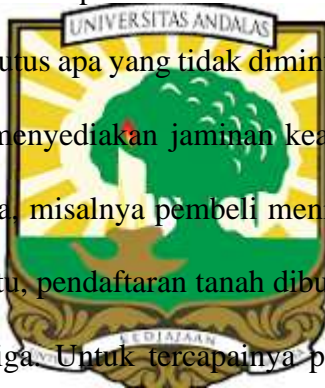
Apabila akta Notaris / PPAT terdapat suatu tuntutan di pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari segi lahiriah, materil maupun formil. Karena tidak semua akta yang dibuat berjalan lancar, dalam beberapa kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1991, hlm. 178.

¹⁰ Hadi Haerul Hadi dan Safiulloh, *Pembatalan oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli yang dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)*, Jurnal Res Justitia : Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2, Juli 2022, hlm 408.

pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak atau atas perintah pengadilan.¹¹ 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.

Apabila suatu tuntutan tidak meminta pembatalan atas akta Notaris / PPAT, maka hakim tidak dapat membatalkan akta karena hakim secara *ex officio* tidak boleh memutuskan apa yang tidak dimintakan.¹² Pendaftaran hak atas tanah utamanya ialah menyediakan jaminan keamanan atas kepemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli menikmati tanah tanpa gangguan dari pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Untuk tercapainya prinsip hukum tersebut maka diperlukan pejabat umum yang bisa menghasilkan produk berupa akta autentik. Negara telah menentukan bahwa pejabat umum yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan akta pertanahan yaitu PPAT. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016) yang dimaksud PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta



¹¹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, 2006, hlm. 1.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 126.

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.¹³

Kewenangan yang diberikan kepada PPAT salah satunya ialah membuat Akta Jual Beli. Akta jual beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akta jual beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sektor. Menurut John Salihendo, keberadaan tanah tidak bertambah, sedangkan kebutuhan manusia akan tanah mengalami peningkatan. Seirama dengan pertumbuhan dan perkembangan dalam masyarakat, permasalahan tentang pertanahan merupakan permasalahan yang lintas sektoral.¹⁴



Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.10 Tahun 1961). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak

¹³ Abdul.Ghofur.Anshori, *Lembaga.Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet 1, UII Press,Yogyakarta, 2009, hlm.486.

¹⁴ John Salihendo, *Manusia Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 10.

melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, hak atas tanah tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Akta Jual Beli berisikan kesepakatan dan perjanjian diantara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, dalam membuat Akta Jual Beli harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, menurut perundang-undangan, selain itu juga terdapat persyaratan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut.

Hal ini sebagai bukti yang sah bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum, kekurangan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak tersebut menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik merupakan suatu kepatuhan terhadap tindakan suatu pihak dalam hal melaksanakan yang telah dipeRjanjikan. Pelaksanaan itikad baik, ada dua macam, yaitu unsur subjektif, dan unsur objektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum unsur subjektif, kejujuran dan kebersihan si pembuatnya, namun dalam Pasal 1338 KUHPerdara, bukanlah unsur subjektif, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan, maksud dari itikad baik disini adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu.

Akibatnya dari pihak pembeli yang beritikad baik dan jujur akan mengalami gangguan untuk menikmati barang yang dibelinya. Salah satu cara untuk menentukan kriteria itikad baik dari pembeli adalah dengan melihat apakah pembeli tersebut mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut milik dari penjual atau bukan. Apabila pihak pembeli memang sama sekali tidak mengetahui bahwa pihak penjual sebenarnya bukan pemilik dari tanah tersebut, sehingga penjual tidak berhak untuk menjualnya, maka pihak pembeli dapat dikatakan beritikad baik, bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah ia dapat meminta ganti rugi dari penjual. Terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecekatan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.



Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Suatu pokok persoalan tertentu Suatu sebab yang tidak terlarang. Perjanjian yang telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian tersebut sah menurut hukum dan mengikat para pihak (*pactasunservanda*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, akan tetapi dalam hal perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan, sementara apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka akibat hukumnya perjanjian tersebut harus

dinyatakan batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Dalam hal akta PPAT tidak memenuhi syarat sesuai ketentuan yang berlaku maka akta tersebut dapat dibatalkan melalui pengadilan dan dapat pula dinyatakan batal demi hukum.¹⁵ Namun demikian dalam hal perbuatan hukum yang termuat dalam akta PPAT sudah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan oleh para pihak yang bersangkutan. Pembatalan akta PPAT yang telah didaftarkan harus didasarkan dengan bukti lain misalnya Putusan Pengadilan dan Akta PPAT mengenai perbuatan hukum baru.



Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) PP Nomor 24 Tahun 2016, PPAT dibagi menjadi tiga macam, yaitu PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus dengan penjelasan sebagai berikut :

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

¹⁵ Junaedi Gunawan Djajaputra, *Op.cit*

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seseorang yang diangkat menjadi PPAT tidak hanya untuk kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan pemerintah yang diberi tugas untuk membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten / Kota dalam pendaftaran tanah. Menurut Urif Santoso, tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagai kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁶



Hasil penelitian sementara menunjukkan bahwa:

1. Camat sebagai PPATS di Kabupaten Mentawai masih melakukan banyak kesalahan dalam pembuatan akta jual beli, salah satunya pada proses penandatanganan akta.
2. Tanggung jawab Camat sebagai PPATS jika melakukan kesalahan terhadap akta yang dibuatnya dapat dikenakan tanggung jawab pidana, perdata, dan juga administrasi (kode etik).
3. Kesalahan yang dilakukan oleh camat sebagai PPATS di Kepulauan Mentawai tidak terlepas dari minimnya pendidikan dan pelatihan ke-PPAT yang dilakukan oleh pihak BPN Kepulauan Mentawai sebagai pembina dan pengawas PPAT.

Berdasarkan Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 menyebutkan

¹⁶ Urif Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 107.

PPAT adalah 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, PPATS adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

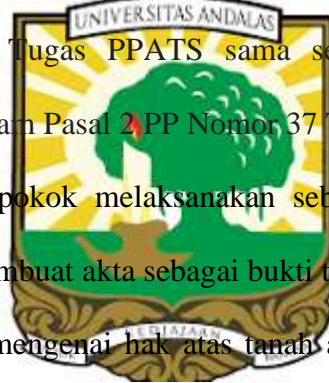
Dasar pengangkatan sebagai PPAT adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016.



PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta autentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi *absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik mengetahui peranan PPAT dalam hal menjamin kepastian hukum dalam jual beli tanah, karena banyak masyarakat cenderung membuat akta di bawah tangan dengan alasan lebih

mudah serta lebih mudah prosesnya.

PP Nomor 24 Tahun 2016 disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi PPATS, diangkat oleh Menteri yang menyeleggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria / pertanahan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Ruang dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini, Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24 Tahun 2016, PPATS adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT. Oleh karena itu Kewenangan Camat Sebagai PPATS adalah melaksanakan Tugas PPATS sama seperti Kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:



1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli
 - b. Tukar Menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan kedalam 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 Dalam Penelitian.

Berdasarkan tinjauan penulis, bahwa akta jual beli Nomor 47/A.K.B/Sib.Sel/2007 antara Tergugat I dengan Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat IV selaku PPATS adalah tidak sah. Perjanjian dalam akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat IV tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian. Dalam penerbitan akta jual beli ini seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPerdata tidak bisa terpenuhi, karena dari awal sudah terdapat cacat hukum yang sudah diketahui oleh Tergugat III. Hal ini bisa dilihat dari Tergugat III yang bukan pemilik dari objek perkara, selain itu cacat hukum AJB ini juga bisa dilihat dari perbedaan luas tanah antara kwitansi pembayaran pembelian objek perkara dengan akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat IV. Luas tanah yang tertera dalam kwitansi pembayaran adalah 350 m² sedangkan dalam akta jual beli luas tanahnya adalah 700 m². Hal ini dapat dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III dan AJB No 47/A.J.B./Sib.Sel/2007 yang diterbitkan oleh Tergugat IV. Perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III terdapat cacat hukum karena unsur dari Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi sehingga akta jual beli 47/A.J.B./Sib.Sel/2007 tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum.

Maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dalam penyusunan tesis yang berjudul AKIBAT HUKUM PEMBATALAN

AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH SEMENTARA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang
Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg).

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana dari latar belakang yang telah diuraikan tersebut
di atas, maka dapat dirumuskan batasan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dalam pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam kasus putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg?



C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dalam pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
2. Untuk mengkaji bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam kasus putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis dapat memberikan pemasukan pemikiran dan menambah referensi dalam perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan

penelitian ini dan serta dapat menambah pengetahuan penulis khususnya dalam kajian pelaksanaan tentang Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembatalan Akta Jual Beli.

2. Secara praktis dapat memberikan wawasan kepada masyarakat khususnya penulis tentang bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembatalan Akta Jual Beli, apa saja pertimbangan Hakim untuk menyatakan akta jual beli batal, dan apa akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan.
3. Penelitian mengenai tanggung jawab Notaris / PPAT terhadap akta yang dinyatakan batal oleh putusan pengadilan bertujuan untuk mengetahui penyebab akta Notaris / PPAT dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan, dan untuk mengetahui tanggung jawab Notaris / PPAT terhadap aktanya yang dinyatakan batal oleh putusan pengadilan.



E. Keaslian Penelitian

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan putusan pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg) berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan lebih lanjut baik di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas maupun Perguruan Tinggi lainnya, apabila ada tulisan yang sama maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

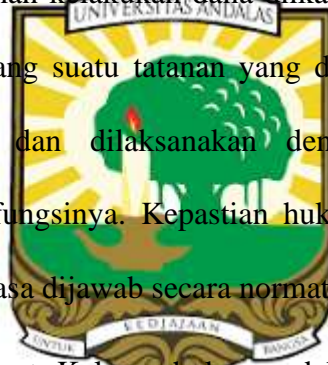
1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan Kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun kebenaran permasalahan yang dianalisa.

Fungsi teori dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian ini adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan. Dalam penelitian ini dipakai beberapa kerangka teori antara lain:

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan dilaksanakan karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya biasa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.



Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *dassollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma- norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan

aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multitafsir) dan logis. Jelas dalam arti aniamen jadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya.



Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran *Yuridis-Dogmatik* yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya

membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Cst Kansil berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan. Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPerdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian / kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian / kontrak sewa menyewa, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian / kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa



maupun pihak yang menyewakan.

b. Teori Tanggung Jawab

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum.



Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Titik Triwulan dan Shinta Febrian :

“Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawaban.”¹⁷

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul

¹⁷ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁸

Menurut Hans Kelsen tanggung jawab terdiri dari :

“Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, pelanggaran berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian, pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.”¹⁹

Teori tradisional dibedakan menjadi dua jenis tanggung jawab (pertanggungjawaban) yaitu tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan, dan tanggung jawab mutlak.

Situasi tertentu, seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal dengan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut, tanggung jawab atasan, tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya, tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada dibawah tanggungannya.

¹⁸ Hans Kelsen (a) sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

¹⁹ Hans Kelsen (b) sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

KUHPerdata menjelaskan beberapa pihak yang harus menerima tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain sebagai berikut: Orang tua atau wali yang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh anak-anak di bawah tanggungannya atau di bawah perwaliannya, majikan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya, guru bertanggung jawab atas muridnya, kepala tukang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerja yang berada di bawahnya, pemilik binatang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh binatang peliharaannya, pemilik gedung bertanggung jawab atas ambuk nya gedung karena kelalaian dalam pemeliharaan atau karena cacat dalam pembangunan maupun tatanannya. Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut



- 1) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability basedon fault*) Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain. Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah defenisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious*

liability dan *corporateliability*. *Vicariousliability* mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya. *Corporate Liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicariousliability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenagayang diperkerjakannya. Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalampraktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka pihak penumpang, pengirim atau penerima barang atau pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak dan harus dapat membuktikan bahwa kerugian terjadi karena kesalahan pengangkut. Pembuktiann tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh Hakim.



- 2) Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumptionofliability*) Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan penggugat, maka ganti rugi tidak akan diberikan. Berkaitan dengan prinsip tanggung jawab ini, dalam doktrin hukum pengangkutan dikenal empat variasi:
 - a) Penggugat dapat membebaskan diri dari tanggung jawab kalau ia dapat membuktikan, kerugian ditimbulkan oleh

hal-hal diluar kekuasaannya.

- b) Penggugat dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, ia mengambil suatu tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian. Penggugat dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, kerugian yang timbul bukan karena kesalahannya.
- c) Penggugat tidak bertanggung jawab jika kerugian itu ditimbulkan oleh kesalahan penumpang atau kualitas barang yang tidak baik.

- d) Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption nonliability principle*) Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini lebih diterapkan pada kasus-kasus seperti kasus yang dimana apabila terjadi suatu kecelakaan lalulintas yang mempunyai peran aktif dalam melakukan pembuktian adalah pihak penggugat. Berdasarkan penjelasan tersebut dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009, penerapan prinsip ini dapat dilihat dari Pasal 194 ayat (1) yang menyatakan bahwa perusahaan angkutan umum tidak bertanggung jawab atas kerugian yang dideritaoleh pihak ketiga, kecuali jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut disebabkan



oleh kesalahan Perusahaan Angkutan Umum sehingga ia dapat menuntut ganti kerugian yang ia derita. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strictliability*) Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggung jawaban Perdata (*Civil Liability*). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrument hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapat ganti kerugian pada kasus tersebut.



2. Kerangka Konseptual

Menurut Zainuddin Ali, Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.²⁰

Menurut Soerjono Soekanto :

“Suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Suatu konsep atau suatu kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit dari pada kerangka teoritis yang sering kali masi bersifat abstrak, sehingga diperlukan defenisi-defenisi operasional

²⁰ Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 79.

yang akan dapat pegangan konkrit di dalam proses penelitian.”²¹

Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan variabel judul penelitian ini : Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Berdasarkan Putusan Pengadilan.

- a) Tanggung Jawab adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya. Tanggung jawab adalah akibat yang timbul apabila seseorang dirugikan karena perbuatan orang lain, sedangkan diantara mereka itu tidak terdapat suatu perjanjian, maka berdasarkan undang-undang itu juga timbul dan terjadi hubungan hukum antara irang tersebut yang menumbulkan kerugian itu.²²
- b) PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah 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 (Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.
- c) Pembatalan adalah proses, cara, perbuatan yang membatalkan,



²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2013, hlm. 132.

²² *Defenisi Pertanggungjawaban Perdata*, Melalui www.hukumonline.com. Diakses 21 Mei 2023.

sebagaimana dijelaskan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.

- d) Akta Jual Beli adalah bukti sah adanya perpindahan hak atas suatu tanah akibat adanya suatu proses jual beli

G. Metode Penelitian

Secara prinsip penelitian ini merupakan penelitian hukum (legal research) atau penelitian doctrinal. Penelitian ini juga bersifat inter dan multidisipliner yang semuanya dipandang sebagai suatu sistem. Dengan kata lain, untuk mengkaji pokok permasalahan secara terpadu dan utuh menyeluruh serta dengan membatasi kepada bidang yang dibahas, maka penelitian ini ditekankan pada penelitian hukum yang didukung oleh hasil-hasil kajian bidang ilmu non hukum yang diperlukan sumbangan teorinya bagi kepentingan analisis, penyusunan, dan penerapan suatu sistem hukum.²³



1. Pendekatan Penelitian dan Sifat Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian tesis ini adalah sebuah metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Menurut Abdulkadir Muhammad, metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang

²³ Azmi Fendri, Busyra Azheri, Fundamental Principles Of Mineral And Coal Resources Management In The Regional Autonomy Era, Kanun, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 24, No. 3, Desember 2022, hlm. 196.

terjadi dalam masyarakat.²⁴ Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti suatu kasus yang terjadi pada subjek dari objek yang akan diteliti, kemudian data yang didapatkan dari penelitian tersebut dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai objek pembahasan penelitian. Melakukan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan sehingga dapat menjawab rumusan masalah. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Camat Sipora Utara di Kepulauan Mentawai atas Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg. Adapun yang dimaksud dengan 'yuridis empiris' adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

b. Sifat Penelitian



Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

2. Lokasi dan Pemilihan Sampel Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kepulauan Mentawai, peneliti memilih lokasi ini dengan alasan Kecamatan Sipora

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 134.

Utara belum terdapat PPAT Notaris untuk menyelesaikan pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan penerbitan akta jual beli hak atas tanah dan penerbitan akta jual beli hak atas tanah. Dalam penelitian ini yang dijadikan sampel yaitu Camat Sipora Utara Kepulauan Mentawai.

3. Jenis dan Sumber Data

Berdasarkan jenis dan bentuknya data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data kepustakaan digolongkan dalam tiga bahan hukum, yaitu :

a. Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber utama, yaitu dengan melakukan wawancara di Camat Sipora Utara Kepulauan Mentawai dan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg tentang akibat hukum Pembatalan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT Sementara.



b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, literatur, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi :

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang

mengikat, bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan hakim.²⁵ Berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari :

- a) Undang-undang Dasar 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijke wetboek*)
- c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- f) Peraturan Menteri Negara agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang



²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 141.

Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

h) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

i) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan

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

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini erat kaitannya dengan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis, memahami, menjelaskan bahan hukum primer, antara lain hasil-hasil penelitian, tesis, jurnal ilmiah, makalah, termasuk website di internet yang berkaitan dengan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan



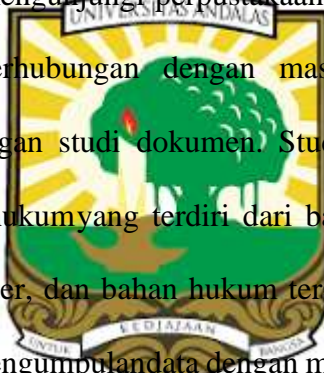
bahan hukum sekunder.²⁶ seperti berasal dari Kamus Hukum dan ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian tesis ini yaitu :

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.



b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab terhadap kedua belah pihak, yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Teknik ini biasanya digunakan untuk mengumpulkan data primer. Wawancara pada penelitian ini dilakukan secara semi

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Galamania Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 53.

terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara (*guidance*) atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak- banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan Camat Sipora Utara Kepulauan Mentawai.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Dalam tesis ini pengolahan data yang diperoleh setelah penelitian dilakukan dengan cara *editing* dan *coding*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan untuk dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis. *Coding*, setelah melakukan pengeditan, akan diberikan tanda-tanda tertentu atau kode-kode tertentu untuk menentukan data yang relevan atau betul-betul dibutuhkan.



b. Analisis data

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif, yaitu uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan berpangkal pada hukum atau norma yang berlaku.

Analisis kualitatif pada hakikatnya menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama. Data hasil penelitian yang dikumpulkan setiap saat pengumpulan data di lapangan secara berkesinambungan. Diawali dengan proses klarifikasi data agar tercapai konsistensi, dilanjutkan dengan langkah abstraksi teoretis terhadap informasi lapangan, dengan mempertimbangkan menghasilkan pernyataan-pernyataan yang sangat memungkinkan dianggap mendasar.²⁷



²⁷ Sulistyio Basuki, *Metode Penelitian, Wedatama Widya Sasatra dan Fakultas Hukum Ilmu Pengetahuan Budaya*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 78.