

TESIS

**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)**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Di Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Oleh :
RAHMAD ALFIAN
2020122039

Dr. AZMI FENDRI, S.H., M.Kn.
Dr. DELFIANTI S.H., M.H.

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tesis : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH PEJABATA PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang
Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg

Nama : Rahmad Alfian

NIM : 2020122039

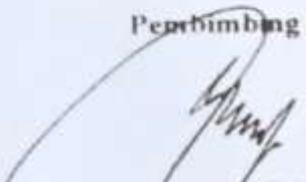
Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Akhir Magister
Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas dan dinyatakan lulus pada tanggal 6
Juni 2024.

Menyetujui
Komisi Pembimbing :

Pembimbing I

Pembimbing II

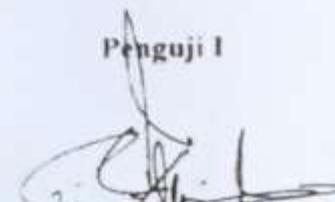

Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn.
NIP. 197505102005011003

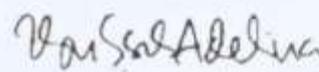

Dr. Delfianti, S.H., M.H.
NIP. 197502162001122001

Komisi Penguji :

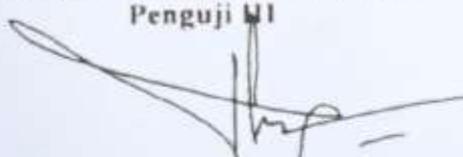
Penguji I

Penguji II


Prof. Dr. Zetrisal Nurdia, S.H., M.H.
NIP. 05700171984031002


Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H.
NIP. 198402182008012002

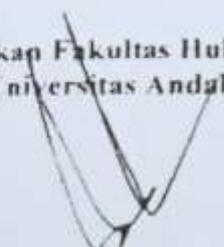
Penguji III

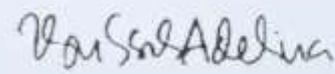

Alexander, S.H., M.Kn.

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


Dr. Ferdi, S.H., M.H.
NIP. 196807231993021001


Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H.
NIP. 198402182008012002

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Rahmad Alfian**

Nomor Induk Mahasiswa : **2020122039**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Dengan ini menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan judul : **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)** adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan jiplakan dari hasil karya orang lain, kecuali kutipan dan sumber yang dicantumkan, jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka status kelulusan dan gelar yang saya peroleh menjadi batal dengan sendirinya.



Padang, April 2024

Rahmad Alfian
NIM. 2020122039

**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)**

(Rahmad Alfian, 2020122039, Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana
Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 95 Halaman, 2024)

ABSTRAK

Akta jual beli tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran atas tanah. Terhadap akta jual beli tanah dapat dilakukan pembatalan apabila akta jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat melakukan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal, jika akta jual beli tanah tidak memenuhi syarat tersebut maka akta jual beli tersebut dapat dibatalkan. Pengadilan memiliki kewenangan untuk menyatakan akta jual beli batal demi hukum. Dalam Perkara Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dimana penggugat menggugat para tergugat karena penggugat merasa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*). Rumusan masalah (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? Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, untuk mendapatkan data sekunder digunakan sumber data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, teknik pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan wawancara, teknik analisis data adalah analisis kualitatif. Hasil Penelitian (1) Akta jual beli dalam perkara ini mengandung cacat hukum karena sejak semua dibuat akta jual beli ini tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. (2) Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT/PPATS ini berpotensi untuk mendapatkan sanksi administratif ataupun sanksi perdata, dalam kasus ini sanksi yang didapat oleh PPATS adalah dibatalkannya akta jual beli yang telah dikeluarkan oleh PPATS, para penghadap yang memiliki hak atas akta jual beli ini harusnya bisa melakukan upaya hukum terhadap batalnya akta jual beli yang mereka buat di PPATS, tetapi dalam kasus ini para penghadap tidak melakukan upaya apapun terhadap akta jual beli yang telah dibatalkan itu.

Kata Kunci : Pembatalan, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Padang

**THE LEGAL CONSEQUENCES FROM CANCELING OF THE SALE
AND PURCHASE DEED THAT HAS BEEN CREATED BY A
TEMPORARY LAND DEED OFFICIAL
(Case Study of Padang District Court Decision Number:
121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)**

*(Rahmad Alfian, 2020122039, Program Master of Notary, Postgraduate Faculty
of Law, Andalas University, 95 Pages, 2024)*

ABSTRACT

The sale and purchase deed is an authentic deed that has been made by a Land Deed Official or Temporary Land Deed Official, this is regulated in Government Regulation No. 10 of 1961 concerning Land Registration. The cancellation of the sale and purchase deed can be done if the deed does not meet the requirements for making agreements as stated in Article 1320 of the Civil Code, namely the agreement of the parties, legal capacity to enter into an agreement, a specific object, and a lawful cause. If the deed of sale and purchase of land does not meet these requirements, then it can be cancelled. The court has the authority to declare the cancellation of sale and purchase deed. In Case Number 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg where the plaintiff sued the defendants because the plaintiff felt that the defendants had committed acts against the law (*onrechtmatigedaad*). The formulation of problem (1) What are the judge's considerations regarding the decision number 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg in the cancellation of the deed of sale and purchase made by the Temporary Land Deed Officer? (2) (2) What are the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase deed made by the Temporary Land Deed Officer in the case of decision number 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg?. The research method used is empirical juridical, data sources are primary legal materials and secondary legal materials, data collection techniques are literature study and interviews, data analysis techniques are qualitative analysis. Research results (1) The sale and purchase deed in this case contains legal defects because since it was all made, this deed of sale and purchase did not meet the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Therefore, the sale and purchase deed number 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 is declared invalid and null and void. (2) The cancellation of the of sale and purchase deed made by the Land Deed Officer/Temporary Land Deed Officer has the potential to receive administrative or civil sanctions. In this case, the sanction received by the Temporary Land Deed Officer is the cancellation of the sale and purchase deed issued by the Temporary Land Deed Officer. The parties who have rights to this deed of sale and purchase should be able to take legal action against the cancellation of the deed of sale and purchase they made at the Temporary Land Deed Officer, in this case, the parties did not take any action against the cancelled deed of sale and purchase.

Keywords : The Sale and Purchase Deed, PPATs, Cancellation

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan Karunia-Nya tidak lupa shalawat dan salam penulis ucapkan kepada junjungan umat Islam Nabi Besar Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat pada waktunya.

Penulisan tesis ini merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister (S2) Jurusan Ilmu Hukum Program Studi Kenotariatan Universitas Andalas. Tesis ini 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)**. Dalam penulisan tesis ini penulis sempat menemui beberapa kendala baik dari keterbatasan pengetahuan maupun dalam memperoleh bahan-bahan dan data-data yang mendukung penulisan tesis ini, namun atas dukungan dan masukan-masukan serta bantuan dari berbagai pihak tesis ini akhirnya dapat diselesaikan.

Penulisan tesis ini banyak mendapat dorongan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tak terhingga nilainya. Terimakasih kepada Bapak Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn. dan Ibu Dr. Delfianti, S.H., M.H. selaku pembimbing penulis yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam memberikan bimbingan baik berupa petunjuk, saran-saran maupun pendapat yang sangat penulis butuhkan dalam penulisan tesis ini.

Selanjutnya ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Efa Yonnedi, S.E., MPPM., Akt., CA., CRGP selaku Rektor Universitas Andalas.
2. Bapak Dr. Ferdi S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Ibu Dr. Nani Mulyati, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Bapak Dr. Khairul Fahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Ibu Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
4. Ibu Dr. Misnar Syam, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
5. Kepada Bapak Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H., Bapak Alexander S.H., M.Kn., Ibu Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.Kn. selaku penguji dan telah memberikan masukan untuk menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Program Studi Magister Kenotariatan yang telah mendidik dan mengajarkan penulis selama berkuliah di Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.
7. Bapak dan Ibu Bagian Tata Usaha Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memudahkan penulis dalam mengurus keperluan administrasi selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Andalas.
8. Kepada bapak Marsen selaku Camat Sipora Utara Kepulauan Mentawai yang telah memberikan informasi mengenai narasumber untuk menyelesaikan tesis ini.
9. Kepada bapak Drs. Paulinus Sabelp selaku Camat / PPATS / Narasumber yang telah memberikan informasi dan data untuk menyelesaikan tesis ini.



10. Kepada orang tua dan keluarga yang telah memberikan dukungan moril dan materil untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Rekan-rekan Pengurus Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas (IMMK UNAND).
12. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas serta teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung.
13. Serta semua teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan bantuan dan semangat kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan bantuan yang telah diberikan. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, untuk itu berbagai saran dan kritik semua pihak merupakan saran yang sangat berguna bagi penulis. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi para pembaca dan berguna untuk penelitian-penelitian selanjutnya.



Padang, Mei 2024

Penulis

Rahmad Alfian

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian	15
E. Keaslian Penelitian	15
F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual.....	16
G. Metode Penelitian.....	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	34
A. Peranan tentang Akta Jual Beli.....	34
1. Pengertian Akta Jual Beli	34
2. Landasan Hukum Akta Jual Beli.....	37
3. Subjek dan objek Akta Jual Beli	38
B. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	38
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	38
2. Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli.....	39
C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual beli.....	40
1. Pengertian Akibat Hukum	40
2. Pembatalan akta jual beli.....	42
D. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	43
1. Pengertian Hak Atas Tanah	43



2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	44
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	45

BAB III PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PUTUSAN NOMOR 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA..... 50

A. Kasus Posisi dalam Putusan Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg	50
B. Status Tanah Dan Proses Pengembalian Uang	69

BAB IV AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM KASUS PUTUSAN NOMOR 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg..... 75

A. Akibat Hukum Batalnya Akta Jual Beli	75
B. Akibat Hukum Terhadap PPATS Yang Membuat Akta Jual Beli Cacat Hukum.....	78
C. Akibat Hukum Yang Diterima Oleh Pihak Yang Membuat Akta Jual Beli.....	84
BAB V PENUTUP..... 86	
A. Kesimpulan	86
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89



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

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

menuangkannya dalam suatu akta autentik yaitu akta jual beli.² 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 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

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 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 sengketa 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 perlindungan hukum dengan dibuatnya akta autentik oleh dan di

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

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 pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak atau atas perintah

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.

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 memutus apa yang tidak dimintakan.¹² Pendaftaran hak atas tanah utamanya ialah menyediakan jaminan keamanan atas pemilikan 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



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.

kewenangan untuk membuat akta-akta autentik 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

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.

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, kecakapan 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 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.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 menyelenggarakan 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/HakPakai 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 dikarenakan 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 keragu-raguan (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 KUHPerdara 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 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

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

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.

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.

KUHPerdota 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 ambruk nya gedung kerana 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 KUHPerdota. 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 diderita oleh 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 masih bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional 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,

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

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

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, 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

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

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 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



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.

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

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 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 wetbook*)
- 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

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

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 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

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

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

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Peranan tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota. Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang di janjikan.

Jual beli menurut hukum tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai tiga sifat, yaitu :

- a. Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- b. Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- c. Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan



hukum pemindahan hak.²⁸

Akta jual beli dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed of sale and purchase*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *akte van verkoop en ankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual beli, Ada dua suku kata yang terkandung dalam akta jual beli, yang meliputi : Akta dan Jual beli. Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdata tentang akta autentik yang diakui sebagai pembuktian yang sempurna. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta jual beli adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁹ Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegrasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan.³⁰ Menurut M. Yahya Harahap, akta merupakan pembuktian tulisan yang memiliki fungsi sebagai *formalitas causa* (fungsi formil) dan *probationis causa* (alat bukti).³¹



²⁸ Erwinsyah Sulistiarto, *Pembatalan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan republic Indonesia nomor 2806 K/Pdt/2002)*, Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2008, hlm. 21.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 142.

³⁰ Yazid Fandyasa, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)*, Jurnal Officium Notarium, Vol. 1 No. 1, April 2021, hlm. 105.

³¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 563.

Menurut Abdulkadir Muhammad :

“Akta autentik diklasifikasikan lagi menjadi akta *ambtelijk* dan akta *partai*. Akta *ambtelijk* yaitu pejabat menerangkan apa yang dilihat dan dilakukannya sedangkan akta *partai* yaitu pejabat menerangkan apa yang dilihat dan dilakukannya dan pihak-pihak yang berkepentingan mengakui keterangan dalam akta tersebut dengan membubuhkan tanda tangan mereka.”³²

Alasan dari lahir dan terciptanya akta autentik adalah :

- a. Atas dasar permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan atau dituangkan dalam bentuk akta autentik.
- b. Selain karena permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, juga karena undang-undang menentukan agar untuk perbuatan hukum tertentu, mutlak (harus dengan diancam kebatalan) jika tidak dibuat dalam bentuk akta autentik, misalnya akta pendirian sebuah Perseroan Terbatas (Pasal 7 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), akta kuasa untuk memasang hipotik (Pasal 1171 KUHPerdara) Aakta kuasa ntuk mengangkat sumpah bagi salah satu pihak yang bersengketa di pengadilan, karena alasan penting hakim mengijinknkan untuk itu (Pasal 1945 KUHPerdara).³³



³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000 hlm. 120.

³³ Wawan Setiawan, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dan Otentik Menurut Hukum Positif di Indonesia*, Media Notariat, No. 34-35-36-37 Edisi April-Juli-Oktober 1995, Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 1995, hlm. 56.

2. Landasan Hukum Akta Jual Beli

Pengaturan tentang akta jual beli, tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, berikut ini.

a. Pasal 1457- 1540 KUHPerdeata. Hal hal yang diatur dalam pasal itu meliputi :

- 1) Ketentuan-ketentuan umum
- 2) Kewajiban-kewajiban penjual
- 3) Kewajiban Pembeli
- 4) Hak membeli kembali
- 5) Ketentuan ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan hak-hak tak berwujud yang lain (Pasal 1533 sampai Pasal 1420).

b. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pasal ini mengatur tentang :

- 1) Pemindahan hak milik melalui jual beli, penukaran, yang dituangkan dalam peraturan pemerintah.
- 2) Konsekuensi pemindahan hak milik kepada orang asing melalui jual beli, penukaran dan lainnya adalah batal demi hukum
- 3) Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 berkaitan dengan peralihan 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.



3. Subjek dan objek Akta Jual Beli

Akta Jual beli merupakan akta yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana harga barang telah dilunasi oleh pihak pembeli secara keseluruhan kepada penjual. Yang menjadi subjek hukum dalam Akta Jual Beli, yaitu :

- a. Penjual hak atas tanah dan / atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. Pembeli hak atas tanah dan / atau hak milik atas satuan rumah susun.³⁴

Penjual merupakan orang atau badan hukum yang menjual atau menyerahkan atau mengalihkan hak atas tanah dan / atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak pembeli. Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan / atau hak milik atas satuan rumah susun atas dasar jual beli. Menurut Salim HS, objek dalam Akta Jual Beli, yaitu hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai).³⁵



B. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan institusi yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016, bahwa PPAT

adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

³⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok, 2019, hlm. 118.

³⁵ *Ibid.*

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

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Adanya akta PPAT, akan menjadi dasar dari BPN kabupaten atau kota dalam melakukan peralihan, pemindahan, dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Akta PPAT adalah akta autentik dan sebagai sebuah akta autentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta autentik.³⁶



2. Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli

Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Jual beli hak atas yaitu pejabat pembuat akta tanah. disamping itu pejabat yang berwenang yang membuat akta jual beli hak atas tanah yaitu :

- a. PPAT Pengganti PPAT pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh PPAT yang bersangkutan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang menetapkan pemberhentian sementara atau persetujuan cuti di dalam keputusan mengenai pemberhentian sementara atau keputusan persetujuan cuti yang bersangkutan serta diambil sumpahnya oleh BPN.
- b. PPAT Sementara pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta

³⁶ Dhanang Widjawan dkk, *Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus : PPAT di Wilayah Kota Tasimkalaya)*, Jurnal Of Law, Vol. 2 No. 1, Januari 2021, hlm. 29.

PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

- c. PPAT Khusus 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.

Camat sebagai PPATS dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa 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 PPAT Sementara atau PPAT Khusus : Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.³⁷ Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 18 ayat (1) disebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk camat dan atau kepala desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.³⁸



C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual beli

1. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.³⁹ Menurut Jazim Hamidi kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud

³⁷ Ulfah Yunita Wulandari, *Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*, Tesis Universitas Alauddin Makassar, 2010 hlm. 30.

³⁸ Kartaspoetra, *Hukum Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 190.

³⁹ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39.

dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.⁴⁰ Dalam kepastakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum). Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.



Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. menurut Soedjono Dirdjosisworo, akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁴¹ Selain itu apabila dari akta jual beli adalah alas hak dari pembuatan sertifikat, karena itu apabila dari akta jual beli telah terbit sertifikat, maka sertifikat tersebut akan bermasalah. Munculnya sertifikat bermasalah menunjukkan adanya kelemahan structural dan atau kelemahan substansi yang disebabkan oleh berbagai faktor, dan dapat diidentifikasi sebagai berasal

⁴⁰ Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

⁴¹ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm. 56.

dari; pertama, faktor manusianya; kedua, faktor sistem pendaftaran tanah; ketiga, faktor lingkungan strategis.⁴²

2. Pembatalan akta jual beli

Pembuatan suatu akta, yang mana akta itu berisi perjanjian antara para pihak, maka harus diketahui syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, ada empat syarat sah perjanjian yang terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian sedangkan syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Syarat objektif jika tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*). Lain halnya jika syarat subjektif tidak terpenuhi, jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dengan cara dimintakan oleh salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Menurut Subekti, pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable / vernietigbaar*.⁴³

Hukum perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang

⁴² Azmi Fendi dan Yussy A. Mannas, *Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang)*, Vol. 6 No. 2, Juli-Desember 2020, hlm. 160.

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2002, hlm. 20

hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta autentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.⁴⁴

D. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdasarkan dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya, tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.



Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingannya langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil

⁴⁴ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2, Januari 2017, hlm. 153-154.

manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴⁵

UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya. UUPA telah menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut K. Wantjik Saleh, peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁴⁶

Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan dengan memindahkan hak milik.

⁴⁵ Effendi Perrangin-Angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria.*, cet. 3, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 40.

⁴⁶ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 15-18.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan tanah.

Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Saleh Adiwinata, akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembelian tanah).⁴⁷



3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat jual beli tanah ada 2 yaitu :

a. Syarat Materil

Syarat-syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

⁴⁷ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, cet. 2, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 21-30.

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a) Harus jelas calon penjual; ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya; dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan suami/istri menyetujui menjual tanah tersebut.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. artinya sejak semula hukum tidak pernah menganggap terjadi jual beli.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Hal ini tergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa

Menurut UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :

a) Hak milik

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Demikian pula setiap peralihannya hak milik hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan.

b) Hak guna usaha

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 tahun, untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Demikian juga peralihan hak guna usaha dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan.

c) Hak guna bangunan

Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Dengan itu setiap peralihan hak guna bangunan dan penghapusan hak tersebut juga harus didaftarkan sebagai bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

d) Hak pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Tanah yang langsung



dikuasai oleh negara haknya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang, sedangkan hak pakai atas tanah hak milik dapat beralih pada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjiannya.

Apabila syarat materil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

b. Syarat Formil

Syarat-syarat formil adalah sebagai berikut :

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli dan disaksikan sekurang kurangnya oleh 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar, yaitu lembar pertama 1 rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, lembar kedua disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.



Setelah akta tersebut dibuat, selambat lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal di tandatanganinya yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang diuatnya dan dokumen dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.



BAB III
PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PUTUSAN NOMOR
121/Pdt.G/2015/PN.Pdg DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA

A. Kasus Posisi dalam Putusan Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg

1. Kasus Posisi

Objek perkara dalam kasus ini adalah tanah seluas 2,5 Ha dengan panjang 151 m dan lebar 165 m dengan batas sepadan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Abusair
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kaliber Maru'ao
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya Tuapejat
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Juara Saogo



Samsidar dan Saprudin Zebua beralamat di Jalan Raya Tuapejat Km 2,5 Sipora Utara Kabupaten Kepulauan Mentawai yang merupakan ahli waris dari Gadena Zebua, telah menggugat para pihak terkait perbuatan melawan hukum yang terjadi di atas objek perkara milik Gadena Zebua. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Timotius, S.sos, pekerjaan Pegawai Negri Sipil (PNS), Warga Negara Indonesi, bertempat tinggal di Jalan Raya Tuapejat Km. 7 Dusun Tunas Baru Desa Sipora Jaya, Kecamatan Sipora Utara, Tuapejat, Kabupaten Kepulauan Mentawai. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

Rudi Zamri, pekerjaan pensiunan Pegawai Negri Sipil, Warga

Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Raya Tuapejat Km. 0 (belakang Bank Nagari), Tuapejat Kecamatan Sipora Utara, Kabupaten Kepulauan Mentawai. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Alm. Usman Pgl Boyon, dengan ahli waris Lasma (istri) dan Laurensia Yonasma (anak) pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Mustika XIII Nomor 186 RT 03 RW XI Kelurahan Ampalu Kecamatan Lubuk Begalung Padang. Selanjutnya disebut Tergugat III.

Drs. Paulinus Sabelp, Pejabat Pembuat Akta Sementara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat tanggal 17 April 2004 nomor 640/255/BPN-2004, beralamat di Jalan Raya Tuapejat Km. 7 gang Mangga, Kecamatan Sipora Utara, Kabupaten Kepulauan Mentawai. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV.

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi Sumatera Barat cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kepulauan Mentawai. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat V.

Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11 Agustus 2015 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 12 Agustus 2015 dengan nomor perkara 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Penggugat adalah isteri dan anak kandung yang merupakan ahli waris yang sah dari Gadena Zebua, berdasarkan surat keterangan

kematian nomor 0669/SKK-KDT/PEM/III-2015 tertanggal 1 april 2015.

2. Gadena Zebua sejak 1972 menjadikan tanah objek perkara menjadi perkebunan cengkeh dan menanam sebanyak 160 batang cengkeh
3. Pada tahun 1988 Gadena Zebua bersama Samsidar dan Saprudin Zebua ingin pulang ke kampung halamannya di Nias. Tetapi untuk pulang kampung Gadena Zebua bersama anak dan istrinya membutuhkan biaya untuk berangkat, karena itu Gadena Zebua dan Samsidar melakukan Perjanjian Gadai Buah hasil tanah objek perkara dengan Tergugat III.
4. Dalam perjanjian gadai buah tersebut Tergugat III diberi kewenangan dalam hal pengelolaan, penjagaan lahan dan perawatan perkebunan cengkeh, serta memanen hasil cengkeh yang selama 10 tahun dihitung dari tahun 1988, yang artinya perjanjian gadai buah antara Gadena Zebua dan Tergugat III berakhir pada tahun 1998.
5. Bahwa Gadena Zebua kembali lagi ke Kepulauan Mentawai pada tahun 2000 dan menemui Tergugat III untuk meminta haknya kembali karena objek perkara sudah dinikmati oleh Tergugat III lebih dari 10 tahun.
6. Tergugat III tidak dapat mengembalikan Objek Perkara kepada Gadena Zebua karena Tergugat III mengatakan kepada masyarakat sekitar telah membeli Objek Perkara tersebut kepada Gadena Zebua, dan untuk menutupi rasa malunya Tergugat III mengatakan kepada Gadena Zebua akan membeli Objek Perkara tersebut, Gadena Zebua



menyetujui dengan harga yang telah mereka sepakati. Sejak terjadinya perjanjian jual beli antara Gadena Zebua dengan Tergugat III, Gadena Zebua beserta Penggugat tetap menguasai objek perkara karena sampai Tergugat III meninggal dunia belum terjadi jual beli antara Gadena Zebua dengan Tergugat III.

7. Pada tahun 2008 Tergugat III menjual sebagian objek perkara kepada Tergugat I. Tergugat I menerbitkan sertifikat atas namanya tanpa sepengetahuan Gadena Zebua dan Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2687 yang diterbitkan oleh Tergugat V dengan akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat IV (camat selaku PPATS). Tergugat I tidak pernah menguasai tanah tersebut sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2687. Karena merasa tanah yang sudah dibeli oleh Tergugat I kepada Tergugat III dikuasai oleh orang lain, maka Tergugat I melaporkan Penggugat ke Polres Kepulauan Mentawai dengan laporan bahwa Penggugat telah melakukan perampasan tanah milik Tergugat I.

8. Batas sepadan antara SHM No. 2687 dengan batas sepadan tanah milik Gadena Zebua dan Penggugat berbeda. Dalam sertifikat batas sepadannya adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah milik Usman
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Jalan Raya Tuapejat
- *Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah milik Usman
- Sebelah Barat berbatas dengan : tanah milik Usman

Batas sepadan objek perkara tidak ditemukan seperti yang terdapat di sertifikat.

Selain itu antara kwitansi pembayaran jual beli dengan Akta Jual Beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 yang diterbitkan oleh Tergugat IV tidak relevan karena Akta Jual Beli terjadi pada 17 Desember 2007 dengan luas tanah 700 m², sedangkan kwitansi tanggal 26 Agustus 2008 dengan luas 350 m².

9. Akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat IV tidak sah dan atau cacat demi hukum, karena tidak memenuhi dan bertentangan dengan poin ke 4 Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus didasari oleh suatu sebab yang halal. Hal ini bisa dilihat antara kwitansi pembayaran dan akta jual beli tidak sama.
10. Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memagar sebagian tanah milik Penggugat dan menyatakan dengan sepihak bahwa tanah tersebut milik Tergugat II.
11. Gadena Zebua dan ahli warisnya (Penggugat) telah mengalami banyak kerugian mulai dari dilaporkannya ke Polres Mentawai dengan laporan melakukan perampasan hak atas tanah yang membuat Penggugat tidak nyaman tinggal di atas tanah milik penggugat sendiri karena sering diteror. Selain itu Penggugat juga tidak bisa menguasai sebagian tanahnya karena menjadi objek perkara.
12. Gadena Zebua sudah berulang kali meminta kepada Tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah dan juga meminta



kepada Tergugat II untuk menyerahkan sebagian tanah yang menjadi objek perkara kepada Penggugat, tetapi Tergugat I dan Tergugat II menolaknya.

Terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap ke pengadilan kuasanya. Tergugat IV tidak pernah datang menghadap ke pengadilan. Tergugat V datang menghadap ke pengadilan kuasanya.

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Tergugat V telah mengajukan jawaban terhadap gugatan penggugat yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat sebagian, dan sebagian yang memang sesuai dengan fakta dibenarkan oleh Tergugat V, diantaranya membenarkan penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 2687 dengan luas 700 m² karena yang menjadi dasar penerbitan sertifikat adalah Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat IV, kemudian batas sepadan yang terdapat pada sertifikat sudah sesuai dengan bukti dan memenuhi syarat-syarat formil.

2. Posisi Penggugat

Penggugat dalam kasus ini adalah sebagai ahli waris dari Gadena Zebua. Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah objek perkara. Penggugat mengajukan gugatan terhadap para tergugat karena merasa

para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigedaad*) terhadap tanah miliknya. Tanah Objek Perkara yang penggugat merasa adalah miliknya, sebagian dari tanah objek perkara tersebut telah bersertifikat atas nama orang lain, dan sebagian lainnya diberi pagar pembatas tanpa sepengetahuan penggugat.

Gadena Zebua (Alm), adalah pemilik sah objek perkara. Gadena Zebua mendapatkan tanah seluas 2,5 Ha pada tahun 1972 dari Juara Saogo. Tanah yang diperoleh Gadena Zebua dari Juara Saogo diperjelas dengan surat pernyataan penyerahan tanah tanggal 03 Januari 2013 yang dibubuhi cap jempol dan tanda tangan Juara Saogo selaku pemilik awal dari tanah tersebut.

3. Posisi Tergugat

Tergugat dalam kasus ini ada 5 (lima) pihak. Para tergugat dalam kasus ini adalah pihak-pihak yang tersangkut dengan tanah objek perkara yang digugat oleh penggugat. Awal dari perkara ini karena salah satu tergugat yang sebagian dari tanah objek perkara bersertifikat hak milik atas namanya, kemudian mendapati tanah atas namanya itu digarap oleh orang lain, sehingga tergugat tersebut membuat laporan ke kepolisian bahwa penggugat telah melakukan perampasan tanah miliknya.

Tergugat I adalah pemilik dari sebagian tanah objek perkara yang bersertifikat atas namanya. Tergugat I membeli tanah objek perkara tersebut kepada Tergugat III. Tergugat III menjual sebagian tanah objek perkara tersebut karena merasa objek perkara adalah miliknya. Tergugat



III mengaku telah membeli tanah objek perkara tersebut kepada Gadena Zebua. Tergugat I dan Tergugat III membuat AJB tanah tersebut di hadapan Tergugat IV selaku PPATS, setelah membuat AJB Tergugat I menjadikan AJB tersebut sebagai alas hak untuk membuat sertifikat hak milik ke Tergugat V selaku Badan Pertanahan Nasional. Selain kepada Tergugat I, Tergugat III juga telah menjual sebagian tanah objek perkara kepada Tergugat II, hanya saja Tergugat II belum mensertifikatkan tanah yang dibelinya kepada Tergugat III tersebut.

4. Petitum Penggugat

Dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat mengajukan petitum sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris sah Alm. Gadena Zebua dan merupakan pihak yang berhak atas tanah perkara.
3. Menyatakan tergugat 3 tidak mempunyai hak atas tanah objek perkara.
4. Menyatakan sebidang tanah perkebunan yang berlokasi di Jalan Tuapejat Km 2.5 Sipora Utara Kabupaten Kepulauan Mentawai.
5. Menyatakan sejak diserahkannya tanah tersebut oleh Juara Saogo kepada Penggugat, tanah tersebut adalah hak milik sah Gadena Zebua dan Penggugat.
6. Menyatakan tindakan Tergugat 3 yang menjual tanah objek perkara kepada Tergugat 1 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan SHM Nomor 2687 tahun 2008 atas nama Tergugat 1



bukanlah objek perkara.

8. Menyatakan jual-beli Tergugat 1 dan Tergugat 3 tidak sah dan cacat hukum.
9. Menyatakan penerbitan Akta Jual beli objek perkara antara Tergugat 1 dan Tergugat 3 oleh Tergugat 4 tidak sah dan bukan alas hak untuk menerbitkan SHM Nomor 2687.
10. Menyatakan proses penerbitan SHM Nomor 2687 adalah proses Perbuatan Melawan Hukum dan penerbitan sertifikat tersebut adalah cacat hukum.
11. Menyatakan SHM Nomor 2687 yang diterbitkan BPN Kabupaten Kepulauan Mentawai adalah cacat hukum dan tidak mempunyai daya laki.
12. Menyatakan perbuatan Tergugat 4 menerbitkan AJB antara Tergugat 1 dan Tergugat 3 adalah perbuatan Melawan Hukum.
13. Membatalkan AJB 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
14. Menyatakan penguasaan sebagian objek perkara oleh Tergugat 2 dengan memagar sebagian tanah objek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum.
15. Memerintahkan Tergugat 2 untuk mengembalikan tanah objek perkara dan membongkar pagar yang telah didirikan.
16. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan tanah objek perkara ke pada Penggugat dan membayar ganti rugi senilai Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah).



17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara dan SHM Nomor 2687.
18. Memerintahkan Tergugat 5 menyatakan SHM Nomor 2687 cacat hukum dan tidak dapat dipergunakan.
19. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan putusan.
20. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meski ada upaya hukum lainnya.
21. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

5. Pertimbangan Hakim

Dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi, karena itu majelis hakim mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi para tersebut.

1. Tergugat Tidak Lengkap (*exceptio plurium litis consortium*)

Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa sebagian tanah adalah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan juga milik yang lain, diantaranya ada desmawati, tetapi tidak ditarik sebagai tergugat.

Hakim mempertimbangkan bahwa dalam gugatan perdata siapa yang akan dijadikan pihak tergugat dalam suatu perkara adalah hak dan wewenang penggugat. Selain itu hakim juga mempertimbangkan kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menjelaskan desmawati dan lainnya bagaimana hubungan hukumnya dengan objek perkara.

Menimbang dari pertimbangan-pertimbangan di atas maka menurut Majelis Hakim eksepsi ini harus dinyatakan ditolak.

2. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan Penggugat salah menggugat Tergugat II karena tanah tersebut dibeli oleh istri Tergugat II. Menimbang bahwa Tergugat II adalah kepala rumah tangga, hal itu sama saja karena menyangkut harta bersama.

Menimbang hal tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim eksepsi ini harus dinyatakan ditolak.

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan Penggugat tidak jelas menyebutkan dimana letak objek perkara. Menimbang bahwa Penggugat menyatakan yang menjadi objek perkara adalah tanah seluas 2,5 Ha dan tanah yang sudah disertifikatkan oleh Tergugat I adalah sebagian dari tanah objek perkara.



Menimbang hal tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim eksepsi ini harus dinyatakan ditolak.

4. Gugatan Daluarsa

Sertifikat Hak Milik No. 2687 terbit tahun 2008 yang mana pada saat gugatan diajukan sudah lebih dari 5 tahun sertifikat tersebut terbit. Maka kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berpegang pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa

dalam hal satu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pokok permasalahan dalam perkara ini adalah karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehubungan dengan lahirnya sertifikat, jadi yang dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak relevan dan beralasan hukum.

Menimbang hal tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim eksepsi ini harus dinyatakan ditolak.

Pertimbangan-pertimbangan hakim tersebut di atas, eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ditolak seluruhnya, begitu juga dengan eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat V juga dinyatakan ditolak karena bukan menyangkut materi eksepsi.

Gugatan Penggugat adalah menyangkut tanah milik Penggugat seluas 2,5 Ha yang tanpa sepengetahuan Penggugat tanah tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II karena dijual belikan oleh

Tergugat III yang Akta Jual Belinya dibuat dihadapan Tergugat 4 dan sudah diterbitkan sertifikat oleh Tergugat V atas nama Tergugat I, sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II belum bersertifikat.

Gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 rbg yang menyatakan bahwa barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu, atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakannya itu, maka karen itu perihal sistem pembuktian maka kedua belah pihak diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.



Sistem pembuktian tersebut di atas, Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-14 dan mengajukan 3 orang saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah yaitu Martin, Sanir dan Atuloo Nduru, S.sos. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat T.1, 2.3-1 sampai dengan bukti surat T.1,2.3-13 dan mengajukan 4 orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu Ali Akbar, Syafruddin, Debby Debora, Ruddin Purba. Sedangkan Tergugat V mengajukan bukti surat P-5.1 sampai dengan bukti sirat P-5.6.

Majelis hakim telah mempelajari gugatan dan jawaban para pihak maka yang menjadi inti dari perkara ini adalah :

- a. Apakah para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum?
- b. Bagaimana dengan status hukum Akta Jual Beli dan sertifikat?

Perkara ini akan fokus mengenai Perbuatan Melawan Hukum, maka perlu diketahui apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- a. Adanya kesalahan
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kerugian
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian



Selain itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti baik berupa bukti surat maupun bukti saksi yang berhubungan langsung dengan perkara ini.

Penggugat menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik Penggugat sebagai ahli waris Gadena Zebua, maka penggugat membuktikan dalilnya dengan bukti surat P-1 tertanggal 4 Januari 2013 adalah surat penyerahan sebidang tanah antara Juara Saogo dan Gadena Zebua, tanah yang dimaksud adalah tanah yang diberikan Juara Saogo kepada Gadena Zebua pada tahun 1972 karena telah menggarap secara

tidak terputus sampai dengan dibuatnya bukti surat P-1 dan diperkuat lagi dengan bukti P-2 sampai dengan bukti P-6, selain itu juga diperkuat dengan keterangan saksi Martin Saogo yang merupakan anak kandung dari Juara Saogo, yang menjadi saksi penyerahan tanah dalam bukti P-1.

Keterangan saksi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Ali Akbar dan Syafruddin kemudian juga dengan surat keterangan yang dibuat oleh Kepala desa Tuapejat bernama Jamar tanggal 10 Januari 2007 yang ditandatangani juga oleh Ali Akbar dan Syafruddin yang menyatakan bahwa Gadena Zebua telah menjual tanahnya kepada Tergugat III pada tanggal 12 Juli 1989, tetapi dalam persidangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat membuktikan adanya jual beli tersebut, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak terhadap objek perkara.

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengakui telah terjadi jual beli antara Gadena Zebua dengan Tergugat III, maka terbukti jelas disini objek perkara adalah milik sah dari Gadena Zebua dan ahli warisnya (Penggugat).

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum jika dihubungkan dengan kasus *a quo* maka jelas yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat III menjual tanah yang bukan haknya. Sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak teliti dalam membeli tanah. Tergugat IV juga tidak teliti karena menerbitkan Akta Jual Beli tanpa adanya Perjanjian Jual Beli.



Tergugat V telah menerbitkan sertifikat karena penghadap membawa Akta Jual Beli sebagai alas hak pembuatan sertifikat, maka menurut Majelis Hakim Tergugat V tidak bersalah. Hanya saja Akta Jual Beli yang menjadi alas hak tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi unsur dari pasal 1320 KUHPerdata.

Seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPerdata tidak bisa terpenuhi karena dari awal sudah terdapat cacat hukum. Maka tindakan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tidak berlandaskan hukum dan tidak berkekuatan hukum ditambah lagi dalam pembelian tanah antara kwitansi dan Akta Jual Beli luas tanah yang tercantum berbeda. Menimbang hal tersebut diatas, maka dalil-dalil gugatan penggugat tidak bisa dipatahkan.

Maka dari pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim mengabulkan petitum Penggugat angka 2 hingga angka 6. Untuk petitum angka 7, menimbang bahwa benar antara Sertifikat Hak Milik Nomor 2687 tahun 2008 atas nama Tergugat I dengan objek perkara tidak sama mengenai batas sepadannya, dan hal ini terbukti pada saat diadakan sidang lapangan dilokasi objek perkara. Menimbang hal tersebut maka untuk petitum angka 7 dikabulkan serta petitum angka 8, 9, 10 dan 11 berdasarkan uraian perkembangan di atas beralasan hukum untuk dikabulkan.

Petitum angka 13 mengenai pembatalan Akta Jual Beli Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 yang diterbitkan oleh Tergugat IV. Menimbang bahwa dengan Akta Jual Beli yang cacat hukum itu telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2687 tahun 2008 yang cacat hukum dan tidak sah



secara hukum. Bahwa dengan Akta Jual Beli dan sertifikat Hak Milik yang cacat hukum dan tidak sah, maka Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai Objek Perkara tanpa alas hak yang sah. Sedangkan PPATS tidak bersalah karena yang tertera dalam akta adalah kehendak dari para pihak yang menghadap, PPATS hanya sekedar menuangkan Akta Otentik sesuai keinginan dari para pihak yang menghadap. Menimbang hal tersebut diatas bahwa Pengadilan Negeri berhak untuk membatalkan akta PPAT maka petitum ini dikabulkan.

Petitum angka 14, 15 dan 16 sangat beralasan hukum untuk dikabulkan, tetapi untuk petitum angka 16 mengenai kerugian yang ditimbulkan tidak dapat dikabulkan karena Penggugat tidak mendalilkan dengan jelas bentuk dan total kerugian yang dideritanya.

Petitum angka 17 karena tidak beralasan hukum maka Majelis Hakim kabulkan.

Petitum angka 18 Majelis Hakim kabulkan, menurut putusan Mahkamah Agung Nomor 716 K/Sip/1975 tanggal 05 September 1973 yang menyatakan bahwa Pengadilan Negri tidak berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi lain, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada BPN atau kepala kantor pertanahan untuk mencabut dan atau membatalkan dan atau menyatakan sertifikat atas nama Tergugat I (Timotius, S.Sos) tidak sah.

Petitum angka 19 beralasan hukum untuk dikabulkan, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum banding, kasasi dari pihak Tergugat.



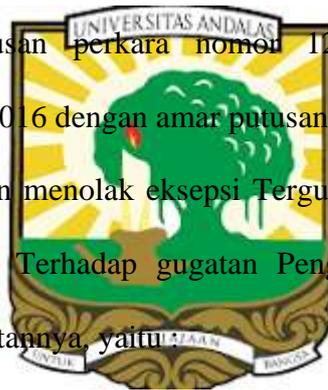
Dalam perkara ini Tergugat juga mengajukan gugatan Rekonvensi, karena gugatan dalam konpensi sudah dikabulakn maka gugatan dalam rekonpensi tidak perlu majelis hakim pertimbangan lagi dan menolak gugatan rekonpensi tersebut.

Gugatan penggugat konpensi telah dinyatakan dikabulkan sebagaian maka kepada para Tergugat rekonpensi dibebankan untuk membayar ongkos perkara yang timbul akibat perkara ini.

6. Putusan

Perkara ini telah di periksa oleh Pengadilan Negeri Padang dan menjatuhkan putusan perkara nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg pada tanggal 26 Maret 2016 dengan amar putusan sebagai berikut :

Pengadilan menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat V untuk seluruhnya. Terhadap gugatan Penggugat hakim mengabulkan sebagian dari gugatannya, yaitu :



1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. Gadena Zebua
3. Menyatakan Penggugat (ahli waris dari alm. Gadena Zebua) adalah pemilik yang sah atas objek perkara yang terletak di jalan Tua Pejat Km 2.5 Sipora Utara Kabupaten Kepulauan Mentawai dengan luas lebih kurang 2,5 ha (panjang 151 meter dan lebar 165 meter) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Abusair

- Sebelah Selatan : Tanah Kaliber Maru'ao
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Tua Pejat
 - Sebelah Barat : Tanah Juara Saogo
4. Menyatakan Tergugat III tidak mempunyai hak terhadap objek perkara
 5. Menyatakan akta jual beli nomor 47/A.J.B/SibSel/2007 tertanggal 17 Desember 2007 yang dibuat dihadapan tergugat 4 tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 2687 tahun 2008 atas nama Timotius,S.Sos adalah tidak berdasarkan hukum serta tidak sah menurut hukum
 7. Menyatakan tindakan Tergugat III telah menjual sebahagian tanah objek perkara kepada Tergugat I dan II serta lainnya adalah perbuatan melawan hukum
 8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 2687 berbeda batas sepadannya dengan tanah objek perkara milik Penggugat
 9. Menyatakan perbuatan Tergugat II membangun pagar di tanah objek perkara adalah perbuatan melawan hukum
 10. Memerintahkan kepada Tergugat V (BPN) untuk mencabut dan atau menyatakan tidak sah Sertifikat atas nama Timotius S,S,Sos
 11. Menyatakan para Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan ini
 12. Menolak gugatan selain dan selebihnya



Pengadilan juga menghukum para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebanyak Rp 15.151.000,- (lima belas juta seratus lima puluh satu ribu rupiah).

Putusan hakim dalam perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 tanggal 17 Desember 2007 tidak sah dan batal demi hukum. Batal demi hukum maksudnya adalah dari semula dianggap tidak pernah lahir perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Akta jual beli ini dari semula sudah mengandung cacat hukum, karena seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara. Dari awal terjadinya jual beli sudah terdapat cacat hukum, karena Tergugat III pada saat terjadi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III mengetahui dia tidak memiliki hak terhadap objek yang dijualnya tersebut. Selain itu cacat hukum pada Akta jual beli ini juga bisa dilihat pada kwitansi tanah yang letak tanahnya sama sedangkan luasnya berbeda.



Sertifikat hak milik nomor 2687 tahun 2008, tidak dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri untuk membatalkannya, karena itu majelis hakim memerintahkan BPN untuk mencabut atau membatalkan serta menyetakan sertifikat hak milik nomor 2687 atas nama Tergugat I tidak sah.

B. Status Tanah Dan Proses Pengembalian Uang

Mengenai status tanah dan proses pengembalian uang, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV) yang merupakan PPATS yang menerbitkan AJB Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007. Bahwa Bapak Paulinus Sabelp benar menjabat sebagai camat sekaligus

PPATS yang pengangkatannya bersama dengan 3 orang PPATS wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai dilangsungkan di Pariaman berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat tanggal 17 April 2004 Nomor 640/255/BPN-2004. Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV) yang pada saat itu benar menerbitkan Akta Jual Beli 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 pada 17 Desember 2007. Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV) dengan pihak yang menghadap yaitu bapak Timotius, S.sos (Tergugat I) merupakan rekan sesama camat sekaligus PPATS wilayah Kabupaten Kepulauan Mentawai, karena Bapak Timotius S.Sos (Tergugat I) ingin membeli tanah kepada Alm. Bapak Usman Boyon (Tergugat III) maka harus dibuatkan Akta Jual Belinya, meskipun Bapak Timotius, S.sos (Tergugat I) adalah PPATS juga, tetapi jika perjanjian menyangkut dirinya sendiri maka tidak bisa PPATS bersangkutan membuat aktanya, maka Bapak Timotius, S.Sos (Tergugat I) meminta bantuan PPATS terdekat yaitu Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV). Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV) yang pada saat itu menjabat sebagai PPATS mau membuat Akta Jual Beli karena Alm. Bapak Usman Boyon (Tergugat III) sudah membeli tanah objek perkara tersebut kepada Alm. Gadena Zebua seharga 1 emas pada tahun 1988, dan hal ini juga sudah diketahui oleh masyarakat Tuapejat, alasan Alm. Bapak Usman Boyon (Tergugat III) menjual tanah tersebut karena terdesak uang untuk biaya berobatnyanya. Hal itu yang menjadi alas hak Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV) selaku PPATS bersedia menerbitkan Akta Jual Beli untuk Bapak Timotius, S.sos (Tergugat I) dan Alm. Bapak Usman Boyon (Tergugat III) yang nantinya menjadi alas hak untuk penerbitan Sertifikat Hak



Milik Nomor 2687 tahun 2008 atas nama Bapak Timotius, S.sos (Tergugat I). Setelah itu menurut keterangan Bapak Paulinus Sabelp (Tergugat IV) tanah objek perkara ini bersengketa setelah Alm. Gadena Zebua, Samsidar dan Saprudin Zebua (Penggugat) datang dari Nias ke Mentawai, dan mengatakan bahwa tanah objek perkara adalah tanah mereka yang digadaikan kepada Alm. Bapak Usman Boyon (Tergugat III). Dari situ objek perkara ini bersengketa, sampai pada akhirnya yang memenangkan perkara adalah pihak Penggugat yaitu Alm. Gadena Zebua, Samsidar dan Saprudin Zebua. Dan untuk penyelesaian dari kasus ini, antara Bapak Timotius, S.Sos (Tergugat I), Bapak Rudi Zamri (Tergugat II) dan Bapak Usman Boyon (Tergugat III) dengan Samsidar dan Saprudin Zebua (Penggugat) adalah dengan membiarkan saja tanah objek perkara itu kembali ke tangan Samsidar dan Saprudin Zebua (Penggugat) yaitu ahli waris Gadena Zebua tanpa adanya pembicaraan mengenai masalah pengembalian uang dan sebagainya. Alasan Bapak Timotius, S.Sos (Tergugat I) pasrah saja terhadap tanah yang sudah pernah dibelinya adalah karena mereka tidak punya kekuasaan dan tidak ada uang lagi untuk mempersengketa tanah objek perkara tersebut. Jadi sejak putusnya perkara sampai sekarang perihal tanah tersebut selesai hanya sampai di pengadilan saja, tanah tersebut sejak putusnya perkara sampai sekarang di garap oleh orang Nias dan keturunan Gadena Zebua.⁴⁸



Dari rangkaian kasus di atas dapat diketahui bahwa objek perkara adalah objek gadai antara Gadena Zebua dan Tergugat III. Gadai memiliki arti yang berbeda-beda, di dalam Pasal 1150 KUHPerdara gadai adalah :

⁴⁸ Paulinus Sabelp, Camat dan PPATS Kecamatan Sipora Utara, wawancara, Padang, 27 Desember 2023.

“Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya kecuali biaya untuk melellang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya seteah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”⁴⁹

Yang artinya di dalam KUHPdata, gadai berlaku untuk benda-benda bergerak saja, sedangkan dalam hukum adat, objek gadai bukan hanya benda bergerak saja, tetapi juga dapat berupa tanah, rumah dan benda-benda bergerak lainnya.

Gadai adat menurut Ter Haar, adalah suatu perjanjian dimana pemilik tanah menyerahkan tanahnya, guna menerima sejumlah uang tunai dengan janji bahwa yang menyerahkan tanah berhak menerima kembali tanahnya setelah membayar uang tebusan sebesar nilai uang yang telah di terimanya.⁵⁰ Menurut Soerjono Soekanto, gadai adalah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.⁵¹ Dapat disimpulkan bahwa gadai adat adalah perjanjian antara dua belah pihak mengenai perbuatan hukum tentang transaksi tanah yang mana pihak yang satu menyerahkan kebendaan untuk dikuasai pihak lain dengan menerima pembayaran tunai, tetapi pemilik tanah tetap mempunyai hak untuk menebusnya kembali.



⁴⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : Burberlijk Wetbook Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cet. 43, Balai Pustaka, Jakarta, 2017, hlm. 297.

⁵⁰ Ter Haar

⁵¹ Soerjono Soekanto

Dapat dilihat ada perbedaan antara pengertian gadai antara KUHPerdara dan hukum adat. Di dalam KUHPerdara gadai berlaku untuk benda-benda bergerak saja, sedangkan di dalam hukum adat gadai juga bisa dilakukan terhadap benda-benda tetap seperti tanah. Hal ini bisa terjadi karena di dalam Pasal 5 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria.”

Dari pasal di atas dapat diketahui bahwa terhadap tanah dapat berlaku hukum adat, sepanjang hukum adat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Maka dari itu terhadap tanah dapat berlaku gadai seperti hal yang sudah biasa dilakukan di lingkungan hukum adat.



Dalam kasus yang penulis angkat ini, perjanjian gadai buah antara Gadena Zebua dan Tergugat III adalah bahwa Gadena Zebua menggadaikan tanah yang ada kebun cengkeh di atasnya kepada Tergugat III untuk kurun waktu 10 tahun, Tergugat III berhak menguasai, mengelola dan menikmati hasil dari objek gadai tersebut selama 10 tahun, dan kemudian setelah 10 tahun objek gadai itu dikembalikan kepada Gadena Zebua tanpa ada tebusan lagi. Jadi bisa dikatakan penebusan dari objek gadai tersebut adalah hasil yang diambil Tergugat III selama 10 tahun dari objek gadai tersebut. Jadi dalam kasus ini objek gadai akan kembali kepada Gadena Zebua lagi tanpa ada tebusan lagi kepada Tergugat III.

Menurut penulis, petitum Penggugat (Gadena Zebua dan ahli waris) dikabulkan oleh hakim dan tanah objek gadai kembali ke tangan Penggugat karena hakim mempertimbangkan hal tersebut. Menurut aturan gadai, objek gadai memang dapat kembali ke tangan pemilik objek gadai setelah ada tebusan dari pemilik objek gadai ke penenerima gadai, tetapi kembali lagi bahwa perikatan antara dua orang terjadi atas kesepakatan para pihak. Dalam kasus ini kesepakatan atau perjanjian yang disepakati oleh Gadena Zebua dan Tergugat III adalah bahwa perjanjian tersebut akan berakhir setelah 10 tahun, maka itulah yang menjadi pertimbangan hakim dalam mempertimbangkan petitum Penggugat.

Dari hasil wawancara penulis dengan Tergugat IV, diketahui bahwa para pihak yang kalah dalam kasus ini menderita kerugian, karena Tergugat I dan Tergugat II telah membeli tanah kepada Tergugat III tetapi ternyata tanah tersebut bukan milik Tergugat III yang menyebabkan pihak yang telah membeli tanah tersebut kepada Tergugat III menderita kerugian, terlebih lagi Tergugat I yang telah memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Tetapi para pihak yang menderita kerugian ini memiliki untuk pasrah saja terhadap putusan pengadilan, karena sudah tidak memiliki biaya lagi untuk melakukan upaya hukum lain. Menurut penulis ini ada kejanggalan, karena pihak yang kalah dalam kasus ini tentu saja mengalami kerugian yang besar, tetapi karena alasan tidak ada dana lagi membuat pihak yang kalah membiarkan objek perkara yang sudah dibelinya lepas ke tangan penggugat begitu saja.



BAB IV

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM KASUS PUTUSAN NOMOR 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg

A. Akibat Hukum Batalnya Akta Jual Beli

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT / PPATS merupakan akta autentik. Menurut Pasal 1869 KUHPerdara akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, untuk maksud itu dimana akta tersebut dibuat. Akta autentik harus memenuhi beberapa syarat, yaitu akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, akta autentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), pejabatnya harus berwenang, untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat, maksud berwenang adalah menyangkut jabatannya, jenis akta yang dibuatnya, hari dan tanggal pembuatan akta, dan tempat akta dibuat.⁵²



Akta autentik juga bisa dibatalkan, karena tidak semua akta autentik memenuhi syarat dan ketentuan yang telah ditentukan oleh undang-undang. Akta autentik banyak sekali bentuknya, salah satunya akta jual beli tanah yang sangat lazim kita ketahui, karena untuk melakukan jual beli tanah, maka harus ada akta jual beli tanah, yang nantinya menjadi alas hak untuk terbitnya sertifikat terhadap tanah tersebut. Menurut peraturan

⁵² Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 441-442

perundang-undangan dan literatur, faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan PPAT adalah⁵³ :

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil yang berkaibat perjanjian batal demi hukum.
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian.
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah⁵⁴ :

1. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdato.
2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdato.
3. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdato.
4. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual

⁵³ Jovita Elizabeth, 2022, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Palar (Pakuan Law Review) Vol. 08 No. 01, Januari-Juni 2022, hlm. 198-211

⁵⁴ *Ibid.*

beli.

5. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak.
6. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama.
7. Kebatalan perjanjian jual beli.
8. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*).
9. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan :

1. Akta terdegrasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan aturan peraturan-peraturan lain.
2. Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Perkabpn No. 1 Tahun 2006, PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
3. Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, bahwa PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda untuk setiap pelanggaran.
4. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan, tetapi akan terbentur oleh adanya akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam kasus yang penulis teliti ini, akta jual beli batal demi hukum dikarenakan terdapat cacat formil dan cacat materil. Akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 tidak memenuhi satupun unsur yang

terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagaimana terdapat dalam putusan 121/Pdt.G//2015/PN.Pdg yang menyatakan bahwa dalam hal ini jelas bahwa seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara ini tidak bisa terpenuhi karena dari awal sudah terdapat cacat hukum dan hal ini sudah terlebih dahulu diketahui oleh Tergugat III pada saat terjadinya jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II bahwa Tergugat III tidak ada memiliki kepemilikan hak sebagaimana telah majelis uraikan dan pertimbangan di atas sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidak berlandaskan hukum dan tidak berkekuatan hukum apalagi dalam pembelian tanah antara Tergugat I dengan Tergugat III ada 2 kwitansi terhadap tanah yang letaknya sama dengan luas yang berbeda (bukti T1.2, 3.11) dengan bukti (T1,2,3,12).⁵⁵



B. Akibat hukum terhadap PPATS yang membuat akta jual beli cacat hukum

Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yaitu :

1. Tanggung jawab secara administratif

Kesalahan administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan tugasnya dapat diminta pertanggungjawaban. Ada dua teori yang melandasi pertanggungjawaban PPAT yaitu :

- a. Teori *Fautes Personelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang

⁵⁵ Putusan Pengadilan Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg, 2015, Padang, Pengadilan Negeri Padang, hlm. 45.

karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada pribadi.

- b. Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Jadi menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.

Kesalahan yang dilakukan PPAT bisa berbentuk kealpaan atau kelalaian, hal ini bisa dikategorikan penyalahgunaan wewenang karena PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat dan selalu hati-hati dalam menghadapi setiap persoalan, karena PPAT memiliki kemampuan profesional baik secara teori maupun secara praktek. Apabila PPAT melakukan kealpaan atau kelalaian dalam membuat akta baik disengaja ataupun tidak, akan mengakibatkan akta yang dibuatnya itu cacat hukum. hal ini akan menimbulkan kerugian oleh pihak yang menghadap ke PPAT.



Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil, maka PPAT yang melakukan kesalahan tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Hal ini sesuai dengan Perkabpn Nomor 1 tahun 2006, PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dapat dikenakan sanksi pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-

ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibat oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.⁵⁶

Sanksi administratif diatur dalam Pasal 10 PP Nomor 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT yang diberhentikan oleh menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c terdiri dari, diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat, diberhentikan sementara. Sanksi administratif juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Kode Etik IPPAT) yang menyatakan bahwa anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa, teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT, pemberhentian dengan tiak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT / PPATS yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi

⁵⁶ Muhammad Irayadi, *Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Advokatura Indonesia, Vol. 1 No. 1, April 2022, hlm. 126-127

perberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2. Tanggung jawab secara keperdataan

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesalahan yang terjadi dalam pembuatan AJB yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil pembuatan akta PPAT tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga ada kemungkinan akan dituntut ganti rugi oleh para pihak yang merasa dirugikan. Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT itu dapat berupa wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*).

Sanksi perdata yang diterima PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) adalah perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Bentuk sanksi dalam pertanggungjawaban perdata adalah ganti kerugian dalam bentuk uang, atau bentuk lainnya yang dinaggap sesuai.⁵⁷ Akta jual beli hak atas tanah yang terdapat cacat pada bentuknya menyebabkan tidak terpenuhinya syarat formil, sehingga akta tersebut akan kehilangan sifat autentiknya dan menjadi batal. Hal tersebut dapat menimbulkan kerugian pada para pihak yang bersangkutan dan memberikan peluang kepada mereka untuk menuntut ganti rugi



⁵⁷ Leonora Bakarbesy, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2010, hlm. 7.

kepada notaris atau PPAT yang bersangkutan karena kelalaiannya.⁵⁸

Akta mempunyai fungsi formil yaitu bahwa untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta.⁵⁹ Apabila akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna mengandung cacat hukum sehingga oleh putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik atau menjadi akta di bawah tangan atau dinyatakan batal atau menjadi batal demi hukum dan mengakibatkan suatu kerugian maka PPAT bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian itu. Hal ini dikarenakan melanggar hak subjektif orang lain. Menurut mayers, hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.⁶⁰ Dalam hal ini akta PPAT yang mengandung cacat hukum akan menimbulkan masalah bagi pihak yang berhak terhadap akta tersebut, karena akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna yang membuktikan hak yang sah. Dengan demikian apabila akta PPAT tersebut dinyatakan batal oleh putusan pengadilan menyebabkan akta tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya peran dan fungsi akta autentik, maka PPAT bersangkutan bertanggung jpeawab atas kerugian yang ditimbulkan. Maka dari itu sesuai dengan Pasal 55 Perkabpn Nomor 1 Tahun 2006 ditentukan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.



⁵⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 32.

⁵⁹ Dahlang, *Kepastian Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Perspektif Kewenangan Notaris*, 9 Al-Adl, 2016, hlm. 67.

⁶⁰ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 70.

Untuk dapat dibatalkannya akta maka harus dapat dibuktikan akta tersebut terdapat cacat formil ataupun cacat materil. Yang mana apabila dapat dibuktikan terdapat cacat hukum, akta tersebut dapat diminta untuk dibatalkan atau dapat batal demi hukum.

Tantangan PPATS dalam pembatalan akta jual beli yang dibuatnya adalah berpotensi untuk mendapatkan sanksi baik secara administratif ataupun secara perdata. Dalam penelitian yang penulis lakukan dalam perkara nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg, dalam putusan pengadilan hakim menyatakan PPATS (Tergugat IV) dinyatakan tidak bersalah sebagaimana terdapat dalam putusan yang menyatakan bahwa dengan akta jual beli dan sertifikat hak milik yang cacat hukum dan tidak sah maka secara hukum Terguga I dan Tergugat II telah menguasai tanah sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum, sedangkan notaris tidak salah karena yang tertera dalam akta adalah kehendak dari Tergugat I sebagai penghadap sedangkan notaris hanya sekedar menuangkan dalam akta otentik sesuai keinginan para pihak atau penghadap dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat III.⁶¹ Jadi dalam hal ini PPATS (Tergugat IV) hanya mendapatkan sanksi yaitu pembatalan akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV selaku PPATS pada tahun 2007.



⁶¹ Putusan Pengadilan Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg, 2015, Padang, Pengadilan Negeri Padang, hlm. 46.

C. Akibat Hukum Yang Diterima Oleh Pihak Yang Membuat Akta Jual Beli

Dalam perkara ini yang memenangkan perkara adalah Penggugat. Yang menyebabkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat III dibatalkan dan sertifikat hak milik nomor 2687 yang dikeluarkan tahun 2008 atas nama Tergugat IV yang alas haknya adalah akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 menjadi cacat hukum, sehingga pengadilan negeri yang tidak punya kewenangan untuk membatalkan sertifikat, memerintahkan BPN untuk menyatakan sertifikat tersebut tidak sah.

Para pihak penghadap yang membuat akta jual beli tanah yang mana pihak tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat III yang kalah dalam perkara ini dan menderita kerugian karena akta jual beli yang mereka buat batal demi hukum yang menyebabkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I menjadi tidak sah, mereka tidak melakukan upaya hukum lain karena terkendala akan biaya dan juga tidak memiliki power untuk melakukan hal lain untuk mendapatkan kembali hal yang mereka merasa itu juga hak mereka. Untuk masalah akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum yang mana para pihak harusnya bisa menuntut PPATS untuk meminta ganti rugi, mereka tidak melakukannya karena dalam hal ini antara para pihak terlibat (Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV) memiliki hubungan yang baik dan dasar pembuatan akta jual beli oleh Tergugat IV adalah karena saling membantu antara teman sesama camat dan PPATS



antara Tergugat I dan Tergugat IV.⁶² Hal ini yang membuat antara para pihak terkait akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 bisa diselesaikan antara para pihak dengan damai.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari batalnya akta jual beli sangat berakibat fatal bagi para pihak yang terlibat. Bagi PPAT/PPATS yang membuat akta ataupun bagi para pihak dalam akta jual beli. Selain itu, terhadap sertifikat yang terbit dengan alas hak akta jual beli tersebut juga akan ada akibat hukumnya. Dalam kasus yang penulis teliti yaitu perkara nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg, pengadilan menyatakan bahwa akta jual beli yang bersengketa tersebut batal demi hukum yang mengakibatkan sertifikat hak milik yang terbit dengan alas hak akta jual beli tersebut menjadi cacat hukum dan tentu saja tidak dapat lagi dipergunakan sebagaimana mestinya, para pihak yang ada dalam akta jual beli tersebut yaitu tergugat I sebagai pembeli dan tergugat III sebagai penjual menerima kerugian dari dibatalkannya akta jual beli tersebut, terutama tergugat I yang menderita kerugian cukup besar, tergugat I dengan alas hak akta jual beli telah memiliki sertifikat hak milik atas namanya terhadap tanah tersebut. Dalam hal ini, penulis juga telah melakukan wawancara dengan tergugat IV selaku PPATS untuk menanyakan mengenai penyelesaian ganti rugi atas objek perkara tersebut, karena tergugat I yang telah membeli tanah tersebut dari tergugat III tidak berhak lagi atas tanah yang bersertifikat atas namanya tersebut. Menurut tergugat IV selaku PPATS yang menerbitkan akta jual beli 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 tersebut, pihak yang kalah dalam perkara ini (tergugat) tidak melakukan upaya hukum lain untuk mempertahankan haknya karena tidak memiliki dana lagi.



⁶² Paulinus Sabelp, Camat dan PPATS Kecamatan Sipora Utara, wawancara, Padang, 27 Desember 2023.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang dilakukan penulis di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa :

1. Pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dalam pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Putusan hakim dalam perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 47/A.J.B/Sib.Se/2007 tanggal 17 Desember 2007 tidak sah dan batal demi hukum karena seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPdata. Dari awal terjadinya jual beli sudah terdapat cacat hukum, karena Tergugat III pada saat terjadi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III mengetahui dia tidak memiliki hak terhadap objek yang dijualnya tersebut. Selain itu cacat hukum pada AJB ini juga bisa dilihat pada kwitansi tanah yang letak tanahnya sama sedangkan luasnya berbeda.

Sertifikat hak milik nomor 2687 tahun 2008, tidak dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri untuk membatalkannya, karena itu majelis hakim memerintahkan BPN untuk mencabut atau membatalkan serta menyetakan sertifikat hak milik nomor 2687 atas nama Tergugat I tidak sah.

Mengenai status tanah dan proses pengembalian uang, penulis melakukan wawancara dengan Tergugat IV yang merupakan PPATS

yang menerbitkan AJB Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007. Penyelesaian dari kasus ini, antara Tergugat I, Tergugat II dan Bapak Tergugat III dengan Penggugat adalah dengan membiarkan saja tanah objek perkara itu kembali ke tangan Penggugat tanpa adanya pembicaraan mengenai masalah pengembalian uang dan sebagainya. Alasan Tergugat I pasrah saja terhadap tanah yang sudah pernah dibelinya adalah karena mereka tidak punya kekuasaan dan tidak ada uang lagi untuk mempersengketakan tanah objek perkara tersebut. Jadi sejak putusannya perkara sampai sekarang perihal tanah tersebut selesai hanya sampai di pengadilan saja, tanah tersebut sejak putusannya perkara sampai sekarang di garap oleh orang Nias dan keturunan Penggugat.

2. Akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam putusan kasus nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg.



Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS berpotensi untuk mendapatkan sanksi baik secara administratif ataupun secara perdata. Dalam penelitian yang penulis lakukan dalam perkara nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg ini PPATS (Tergugat IV) hanya mendapatkan sanksi yaitu pembatalan akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 yang dikeluarkannya selaku PPATS pada tahun 2007.

Para penghadap Tergugat I dan Tergugat III yang kalah dalam perkara ini dan menderita kerugian karena akta jual beli yang mereka buat batal demi hukum yang menyebabkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I menjadi tidak sah, mereka tidak melakukan upaya hukum lain

untuk ini. Akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum yang mana para pihak harusnya bisa menuntut PPATS untuk meminta ganti rugi, mereka tidak melakukannya karena dalam hal ini antara para pihak terlibat (Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV) memiliki hubungan yang baik dan hal ini yang membuat antara para pihak terkait akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 bisa diselesaikan antara para pihak dengan damai.

B. Saran

Adapun saran dari penelitian yang dapat penulis berikan sehubungan dengan penulisan tesis ini :

1. Seharusnya perbuatan gadai tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemberi gadai, untuk itu pihak tergugat I pemegang gadai wajib untuk mengembalikan tanah tersebut kepada penggugat.
2. Sebaiknya PPATS teliti dalam membuat Akta untuk para pihak yang menghadap, karena tidak semua yang datang menghadap ke PPATS untuk membuat perjanjian memiliki itikat baik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga.Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet 1, UII.Press, Yogyakarta, 2009
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra, Bandung, 2010
- Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Dahlang, *Kepastian Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Perspektif Kewenangan Notaris*, 9 Al-Adl, 2016
- Effendi Perrangin-Angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria.*, cet. 3, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- 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
- Hans Kelsen (b) sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006
- Irawan Soeredjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak atas tanah di indonesia*, cet 1, Arloka, Surabaya, 2003
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press, Citra Media, Yogyakarta, 2006

- John Salihendo, *Manusia Tanah Hak, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Kartaspoetra, *Hukum Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977
- Leonora Bakarbesy, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2010
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Galamania Indonesia, Jakarta, 1990
- R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : Burberlijk Wetbook Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cet. 43, Balai Pustaka, Jakarta, 2017
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 1991
- Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, cet. 2, Alumni, Bandung, 1980
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok, 2019
- Santoso Urif, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1983



- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1991
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2002
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002
- Sulistyo Basuki, *Metode Penelitian, Wedatama Widya Sasatra dan Fakultas Hukum Ilmu Pengetahuan Budaya*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2006
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011
- Wawan Setiawan, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dan Otentik Menurut Hukum Positif di Indonesia*, Media Notariat, No. 34-35-36-37 Edisi April-Juli-Oktober 1995, Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 1995



B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan

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

Peraturan Menteri Negara agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang
Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah.

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



C. Jurnal dan Tesis

Azmi Fendi dan Yussy A. Mannas, 2020, *Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang)*, Vol. 6 No. 2, Juli-Desember 2020

Azmi Fendri, Busyra Azheri, 2022, *Fundamental Principles Of Mineral And Coal Resources Management In The Regional Autonomy*

Era, Kanun, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 24, No. 3, Desember 2022

Dhanang Widjawan dkk, 2021, *Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus : PPAT di Wilayah Kota Tasimkalaya)*, Jurnal Of Law, Vol. 2 No. 1, Januari 2021, hlm. 29

Erwinsyah Sulistiarto, 2008, *Pembatalan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan republic Indonesia nomor 2806 K/Pdt/2002)*, Tesis Universitas Indonesia, Depok

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

Kunni Afifah, 2017, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2, Januari 2017

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

Jovita Elizabeth, 2022, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Palar (Pakuan Law Review) Vol. 08 No. 01, Januari-Juni 2022

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 Jabatan PPAT*, Juenal Pendidikan



Kewarganegaraan Undiksha, Vol. 9 No. 3, september 2021

Muhammad Irayadi, 2022, *Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Advokatura Indonesia, Vol. 1 No. 1, April 2022

Muhammad Muthohar dan Amin Purnawan, 2017, *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

Ulfah Yunita Wulandari, 2010, *Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*, Tesis Universitas Alauddin Makassar

Yazid Fandyasa, 2021, *Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)*, Jurnal Officium Notarium, Vol. 1 No. 1, April 2021

