

**PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA (CAMAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)

TESIS



OLEH :

NAMA MHS : YAZID FANDYASA, S.H.

NO. POKOK MHS : 17921070

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021

**PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA (CAMAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)

TESIS



OLEH :

NAMA MHS : YAZID FANDYASA, S.H.

NO. POKOK MHS : 17921070

**Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Jumat, 25 Juni 2021**

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021



**PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA (CAMAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)**

Oleh :
Nama Mhs. : Yazid Fandyasa, S.H.
No. Pokok Mhs. : 17921070

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada Jumat, 25 Juni 2021
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.

Yogyakarta, 01 Juli 2021

Pembimbing 2

Masyhud Ashari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 01 Juli 2021

Anggota Penguji

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D. Yogyakarta, 01 Juli 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurzihad, S.H., M.H.

MOTTO

- *TIDAK ADA HAL YANG SIA-SIA DALAM BELAJAR KARENA ILMU AKAN BERMANFAAT PADA WAKTUNYA.*
- *ILMU PENGETAHUAN ITU BUKANLAH DIHAFAL MELAINKAN YANG MEMBERI MANFAAT.*
- *KARUNIA ALLAH YANG PALING LENGKAP ADALAH KEHIDUPAN YANG DIDASARKAN PADA ILMU PENGETAHUAN.*

المعهد الإسلامي
الاستدلال والتدو

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan tesis ini untuk :

- Ayahanda tercinta Gunarto, S.H., M.H. dan Ibunda tercinta Kasi Nurawati.
- Istri tercinta Nabila Fikri Dwi Cahyani, S. Pi dan Anakku tercinta Fahmara Aiza Anaya.
- Adikku tercinta Hilman Mikala.
- Semua keluarga besar, teman-teman dan sahabat yang selalu menyemangati, mencintai dan menyayangiku.



SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR
MAHASISWA MAGISTER KENOTARIATAN UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Yazid Fandyasa, S.H.

No. Mahasiswa : 17921070

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

**“PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA (CAMAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)”**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan UII Yogyakarta.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan

Magister Kenotariatan UII Yogyakarta dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut. Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada bulir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, pembuktian, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan “Majelis” atau Tim Penguji Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan program Magister Kenotariatan UII apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Magister Kenotariatan UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di Yogyakarta

Pada Tanggal 8 Juni 2021

Yazid Fandyasa, S.H.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum. Wr.wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas petunjuk dan pertolongan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Keberhasilan Penulis dalam menyelesaikan tesis ini semata-mata adalah rahmat Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang.

Tugas dan kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik pada dasarnya telah diatur di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta diatur juga mengenai tanggung jawab PPAT. Namun pada praktiknya tugas, kewenangan, dan tanggung jawab tersebut tidak dijalankan dengan baik dari aturan yang telah ada sehingga menyebabkan kerugian yang dialami para pihak yang membuat akta otentik tersebut. Hal ini menyebabkan akta otentik tersebut digugat dan dibatalkan oleh Pengadilan. Adanya kasus mengenai pembatalan akta otentik ini oleh Pengadilan membuat Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn).**

Banyaknya pihak yang memberikan bantuan berupa dorongan, arahan, bimbingan dan data yang diperlukan mulai dari persiapan, tempat, dan pelaksanaan penelitian hingga tersusunnya tesis ini maka penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan arahan, bimbingan, serta semangat dan dukungan kepada Penulis dalam penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Masyhud Ashari, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan arahan, bimbingan, serta semangat dan dukungan kepada Penulis dalam penyelesaian tesis ini.
3. Segenap Dosen Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas semua curahan ilmu dan pengetahuannya yang sangat berarti bagi Penulis.
4. Ayahanda tercinta Gunarto, S.H., M.H. dan Ibunda tercinta Kasi Nurawati yang senantiasa memberikan perhatian, kasih sayang, kesabaran, serta doa yang tiada henti sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Istri tercinta Nabila Fikri Dwi Cahyani, S. Pi dan Anakku tercinta Fahmara Aiza Anaya yang senantiasa menyayangi, mencintai, dan memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Adikku tercinta Hilman Mikala yang memberikan motivasi dan semangat dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Teman-teman Magister Kenotariatan UII angkatan 7 yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas segalanya.

Akhirnya Penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah ikut membantu Penulis dalam

menyelesaikan tesis ini maupun selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum Program Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari penulisan tesis ini masih banyak ditemui kekurangan maka sumbangan pikiran, saran, dan kritik Penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga tesis ini dapat diterima sebagai sumbangan dari Penulis untuk kemajuan ilmu pengetahuan pada umumnya dan bagi almamater pada khususnya. Wassalamualaikum. wr.wb.

Yogyakarta, Juni 2021

Penulis

Yazid Fandyasa, S.H.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN MOTTO	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
HALAMAN ORISINALITAS	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
ABSTRAK	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	8
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	20
1. Objek Penelitian	21
2. Subjek Penelitian	21
3. Pendekatan Penelitian	22
4. Sumber Data	22
5. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	25
6. Analisis Data Penelitian	26

H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	26
BAB II ANALISIS DASAR PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM	
MEMBATALKAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	
SEMENTARA (CAMAT)	
A. Kedudukan dan Dasar Hukum PPAT Sementara (Camat)	28
B. Tugas dan Wewenang PPAT Sementara (Camat)	37
C. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT Sementara (Camat)	41
D. Proses Pembuatan Akta oleh PPAT Sementara (Camat)	44
E. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta PPAT Sementara Camat.....	51
BAB III ANALISIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PEJABAT	
PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) OLEH PUTUSAN	
PENGADILAN	
F. Analisis Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)	62
G. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) oleh Putusan Pengadilan	77
H. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang Dibatalkan oleh Pengadilan	81
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	97
B. Saran	98

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dasar pertimbangan Majelis Hakim yang membatalkan Akta PPAT dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, dan akibat hukum atas pembatalan Akta PPAT tersebut. Penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif. Obyek yang diteliti adalah Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. Data dikumpulkan dengan metode studi dokumen dan pustaka yang bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dan perundang-undangan. Data penelitian dianalisis secara deskriptif-kualitatif dengan pengambilan simpulan secara deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang dibuat oleh Camat Singosari selaku PPAT (Alm. Imam Kabul) dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim serta dianggap fiktif, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah (cacat hukum) karena terdapat pemalsuan sidik jari / cap jempol Penggugat I yaitu Ibu Lasmani. Akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yaitu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

Kata-kata Kunci : PPAT; Batal Demi Hukum; Putusan Hakim

ABSTRACT

This study aims to analyze the basic considerations of the Panel of Judges who canceled the PPAT Deed in Verdict Number 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, and the legal consequences of the cancellation of the PPAT Deed. This research is classified as normative legal research. The object of research is the Verdict of the Kepanjen District Court Number 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. The data were collected by the method of document and literature study sourced from primary and secondary legal materials. The approach used is a case approach and legislation. The research data were analyzed descriptively-qualitatively with deductive conclusions. The results showed that the Deed of Sale and Purchase No. 1129/KEC.SGS/1996 dated 27 November 1996 made by the Singosari District Head as PPAT (the late Imam Kabul) was declared null and void by the Panel of Judges and deemed fictitious, invalid, and has no legal force (legal defects) because there is a forgery of fingerprints / thumbprints of Plaintiff I, namely Mrs. Lasmani. The legal consequences of the cancellation of the Sale and Purchase Deed No. 1129/KEC.SGS/1996 dated 27 November 1996, namely that the deed only has the power of proof as a private deed or can be canceled (*vernietigbaar*) due to non-fulfillment of subjective conditions that can be used as an excuse for the aggrieved party to demand compensation from the PPAT.

Keywords : PPAT; Null And Void; Verdict

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan elemen penting bagi manusia di dunia ini. Di dalam kesehariannya, manusia dan tanah memiliki kaitan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.¹ Fungsi tanah sebagai media bercocok tanam bagi keberlangsungan hidup manusia untuk memperoleh bahan pangan sampai tanah sebagai tempat berpijak dan tinggal manusia hingga akhir hayatnya.

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang menjadi tempat tinggal dan tanah pula yang menjadi unsur utama adanya negara. Tidak ada tanah berarti tidak ada pula sebuah negara karena salah satu unsur terbentuknya negara adalah adanya wilayah. Hal ini tercantum di dalam konsep negara yang terdapat pada Pasal 1 Konvensi Montevideo 1933 yang terdiri dari empat unsur atau kriteria yaitu (a) *a permanent population* (penduduk/rakyat); (b) *a defined territory* (wilayah); (c) *government* (pemerintah yang berdaulat); dan (d) *capacity to enter into relations with the other states* (kesanggupan untuk berhubungan dengan negara lain).²

¹ Kertasapoetra, dkk. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta : Bina Aksara, 1984), hlm. 1.

² <http://repository.unair.ac.id/11999/2/FULLTEXT-10.pdf>/ Akses 15 September 2019

Berdasarkan unsur tersebut maka terdapat hak-hak tanah baik yang ada di permukaan tanah, yang ditanam di dalam tanah atau yang berada di tubuh bumi. Untuk itu tanah dengan segala hak-hak tanah tersebut termasuk dalam penguasaan negara tetapi bukan berarti dimiliki oleh negara melainkan hanya memberi wewenang kepada negara, sebagaimana yang tercantum pada Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut, jika seseorang menguasai tanah tanpa hak (titel) disebut penguasaan secara liar. Seseorang yang secara fisik “menduduki” tanah dengan tidak sah (ilegal).

Penguasaan tanah oleh negara bukan berarti hak rakyat/masyarakat terhadap tanah tidak diakui. Negara hanya bertujuan agar bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang ada di dalamnya dapat digunakan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur sehingga terwujud kesejahteraan rakyat. Adapun penguasaan tanah oleh negara maka tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat dari daerah atau pulau yang bersangkutan.³

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1991), hlm. 214.

Dengan demikian tanah yang terdapat hak-hak atas tanah tersebut dapat dimiliki dan dipunyai oleh orang, badan hukum ataupun beberapa orang secara bersama-sama, tetapi tentunya dengan batasan-batasan yang telah diatur oleh peraturan pemerintah dan tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi karena “semua tanah mempunyai fungsi sosial”, yaitu tanah yang semakin langka dapat dipergunakan seefisien mungkin sehingga sesuai dengan tujuan UUPA menunjang terbentuknya suatu masyarakat adil dan makmur.⁴

Pola penggunaan tanah dalam mendukung roda pembangunan akan mengalami pergeseran sesuai dengan perkembangan pada masing-masing sektor. 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.⁵

Negara berperan sebagai pemegang hak kolektif yang merupakan suatu hak tertinggi yang meliputi seluruh bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Namun hak kolektif negara tersebut dikenai pula hak privat sebagaimana yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 18 UUPA. Meskipun negara memegang hak kolektif bukan berarti hak menguasai negara tidak mempunyai batasan. Hak menguasai negara tersebut dibatasi dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagaimana yang telah disebutkan di atas. Dengan adanya batasan tersebut, maka orang, badan hukum ataupun beberapa orang secara

⁴ Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta : Gajah Mada Universitas Pers, 1990), hlm. 53.

⁵ Jhon Salihendo, *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm.10.

bersama-sama dapat memanfaatkan tanah dan mendapatkan bukti kepemilikan perolehan tanah.

Pendaftaran tanah sangat diperlukan agar tanah yang melekat haknya dapat memiliki kekuatan hukum kepada pemiliknya. Hal tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk sertifikat yaitu sebagai alat bukti yang mutlak yang tentunya didaftarkan kepada pihak yang berwenang. Ketika masyarakat mengajukan suatu permohonan pendaftaran terhadap suatu hak atas tanah banyak dijumpai keluhan-keluhan yang tersimpul bahwa dalam proses permohonan tersebut terlalu rumit dan memakan waktu yang cukup lama, bahkan ada yang sampai bertahun-tahun dan yang lebih mendasar lagi biaya yang cukup mahal. Hal lain diluar pendaftaran tanah, tanah juga dapat dijadikan obyek komoditi yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

PP No. 24/1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau

koperasi dan pembebanan hak. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sementara itu dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhak membuat akta berkenaan dengan tanah di mana di dalamnya juga kadang terdapat suatu permasalahan yang timbul yaitu akta yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Hal ini dikarenakan cacat hukum dalam pembuatan akta tersebut. Sebagai contoh kesalahan dalam pencantuman dan penetapan ahli waris yang sah atau penghilangan ahli waris yang sah yang secara ketentuan hukum telah dilanggar.

Penelitian ini akan menganalisis tentang adanya gugatan terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dianggap cacat hukum yang terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum dalam Akta Jual Beli tanah sengketa yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen pada Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn.

Kasus ini berawal dengan surat gugatan Penggugat (Lasmani dan Suwati) tanggal 12 September 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 12 September 2014 dalam Register

⁶ <https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah/> Akses 23 September 2019.

Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang tercatat atas nama Lasmani.

Pada tanggal 27 November 1996 tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah tersebut telah dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II (Sukardi Bin Ponirin). Selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman) dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan dari uraian tersebut penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul “Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang sudah diuraikan tersebut, maka rumusan masalah yang akan diangkat oleh penulis adalah :

1. Apa yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn?
2. Apa akibat hukum pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan arah atau penegasan mengenai apa yang hendak dicapai atau dituju dalam pelaksanaan penelitian. Tujuan penelitian harus disesuaikan dengan masalah penelitian dan hendaknya dirumuskan dalam kalimat deklaratif atau pernyataan.⁷ Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa dasar pertimbangan Majelis Hakim membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn.
2. Untuk menganalisa akibat hukum pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari tulisan ini adalah :

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis penelitian ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria tentang Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

2. Manfaat Praktis

⁷ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta : PT Prenadamedia Group, 2021), hlm. 114.

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah dan masyarakat mengenai pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Tema penelitian dengan permasalahan sebagaimana telah diuraikan di atas, sepengetahuan penulis merupakan sesuatu yang belum pernah dikaji secara mendalam oleh para studi hukum, baik kajian yang bermuara pada tataran teoritis maupun praktis. Kajian-kajian sebelumnya yang membahas tentang tema pembatalan akta, belum ada sama sekali yang membahas khusus mengenai Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. Oleh karena itu penegasan tentang orisinalitas studi ini dimaksudkan untuk menghindari pengulangan atau duplikasi terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama. Duplikasi atau pengulangan kajian seperti itu justru tidak akan memberikan sumbangan yang berarti bagi pengembangan ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis.

Penelusuran terhadap studi-studi terdahulu untuk menentukan orisinalitas studi ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran terhadap hasil-hasil studi terdahulu (tinjauan kepustakaan) yang sejenis baik yang telah dilakukan oleh para penstudi dari lingkungan disiplin ilmu hukum sendiri maupun di luar ilmu hukum, terutama ilmu-ilmu sosial.

Beberapa kajian yang relevan dengan penulisan tesis ini yang berhasil dihimpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya dapat dilihat pada daftar sebagai berikut :

No	Nama	Tahun	Perbandingan Dengan Kajian Sebelumnya
1	Dayu Damayanti	2007	Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya menulis tentang “Kewenangan Mengadili Atas Pembatalan Akta PPAT Sebagai Akta Pejabat Publik.” Dengan perumusan masalah sebagai berikut: (1) bagaimanakah kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum dalam perspektif Hukum Nasional? (2) Pengadilan manakah yang berwenang untuk membatalkan Akta PPAT? Hasil penelitiannya adalah Pejabat Umum erat kaitannya dengan kewenangan, tugas, dan kewajiban utama untuk membuat Akta Otentik yang merupakan alat bukti sempurna bersifat membatasi kebebasan Hakim dalam memutuskan suatu perkara yang sedang dihadapinya. Kewenangan menangani sengketa mengenai pembatalan Akta PPAT termasuk sengketa perdata ada pada Peradilan Umum sehingga Pengadilan Negeri yang berhak untuk membatalkan Akta PPAT. ⁸
2	Gusmi	2011	Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang menulis tentang “Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor :117 K/Pdt/2006)”. Dengan perumusan masalah sebagai berikut: (1) bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional? (2) bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap

⁸ Dayu Damayanti, “Kewenangan Mengadili Atas Pembatalan Akta PPAT Sebagai Akta Pejabat Publik”. Tesis di Universitas Airlangga Surabaya, 2007.

			<p>pembatalan akta jual beli yang dibuatnya? Hasil penelitiannya adalah akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional sebagaimana dalam putusan hakim adalah berkaitan dengan penerapan asas-asas jual beli tanah dalam hukum tanah nasional hanya memenuhi syarat formil saja, namun syarat materil dalam jual beli tidak terpenuhi, sedangkan tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya apabila ternyata terjadi kesalahan atau kekeliruan, sehingga akta tersebut dibatalkan bukanlah akibat dari kesalahan PPAT sepenuhnya, karena dalam membuat akta tersebut selain berdasarkan nukti-bukti yang ada juga didasarkan dari keterangan-keterangan para pihak.⁹</p>
3	Lidya Christina Wardhani	2017	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta menulis tentang “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan” perumusan masalah sebagai berikut: (1) bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan? (2) bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris/PPAT yang dibatalkan oleh Pengadilan? Hasil penelitiannya adalah Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Dalam suatu gugatan yang menyatakan</p>

⁹ Gusmi, "Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor :117 K/Pdt/2006)", Tesis di Universitas Diponegoro Semarang, 2011.

			<p>bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum.¹⁰</p>
4	Rafiq Adi Wardana	2018	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta menulis tentang “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)”.</p> <p>Dengan perumusan masalah sebagai berikut : (1) bagaimanakah pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang mengandung cacat hukum? (2) bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap akta yang dibuatnya?</p> <p>Hasil penelitiannya adalah Akta Jual Beli adalah bentuk perjanjian pengikatan atas perbuatan hukum jual beli, di mana perjanjian yang dituangkan dalam akta tersebut dapat diuji kebenaran dan keabsahannya oleh Pengadilan berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan tersebut. Putusan Pengadilan dalam membatalkan perjanjian jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah merupakan bentuk putusan yang bersifat <i>declaratoir</i>. Pertanggung jawaban PPAT menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor</p>

¹⁰ Lidya Christina Wardhani, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan", Tesis di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2017.

			37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006) ditentukan “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Selain itu PPAT juga mempunyai tanggung jawab secara administratif dan secara keperdataan. ¹¹
5	Raymond Nata Sitepu	2018	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara menulis tentang “Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 19/PDT.G/2013/PN.RAP) dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 53/PDT/2015/PT-MDN)”.</p> <p>Dengan perumusan masalah sebagai berikut : (1) bagaimanakah prosedur pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT oleh Putusan Pengadilan? (2) bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum? (3) apakah keputusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor : 19/Pdt.G/2013/PN.Rap dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 53/PDT/2015/PT-MDN sudah tepat menurut peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia?</p> <p>Hasil penelitiannya adalah dalam prosedur pembatalan akta jual beli harus diperhatikan apakah ada penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT. Dan jikan di dalam pembuatan akta tersebut terdapat penyimpangan maka dapat ditempuh melalui proses hukum gugatan perdata ke Pengadilan. Apabila dikemudian hari akta jual beli yang dibuat PPAT terdapat cacat hukum, PPAT bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya baik secara administrasi,</p>

¹¹ Rafiq Adi Wardana, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)", Tesis di Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2018.

			perdata dan pidana. Hakim dalam memutuskan perkara pembatalan akta jual beli mengacu berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata agar Hakim dapat mengetahui apakah perbuatan tersebut terdapat unsur perbuatan melawan hukum atau tidak. Penelitian ini meskipun objek penelitiannya merupakan pembatalan akta akan berbeda dengan penelitian penulis. Disamping itu berbeda dari segi subjek teori dan metodologi yang dipergunakan. ¹²
--	--	--	---

Dari hasil kajian yang pernah dilakukan oleh para penulis di atas, jika dibandingkan dengan kajian yang akan dilakukan oleh penulis tidak ada yang sama baik dari aspek lingkup kajian atau objek, pendekatan, subjek, metodologi dan paradigma yang dipergunakan. Oleh karena itu peneliti yakin bahwa kajian ini bersifat orisinal dan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

F. Kerangka Teori

Pada penelitian ini terdapat landasan teori yang bertujuan untuk mendapatkan penjelasan, prediksi dan juga kontrol terhadap permasalahan, realitas dan empirik serta juga gejala hukum yang sedang dikaji.¹³ Kerangka teori juga berfungsi sebagai jawaban konseptual terhadap permasalahan yang akan dikaji, oleh karena itu kerangka teori dibutuhkan sebagai panduan penulis untuk menjelaskan, memprediksi, mengontrol dan memahami tujuan hukum, gejala, fenomena dan makna hukum yang menjadi obyek kajian, makna hukum yang

¹² Raymond Nata Sitepu, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 19/PDT.G/2013/PN.RAP) dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 53/PDT/2015/PT-MDN)", Tesis di Universitas Sumatera Utara, 2018.

¹³ Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung : Pustaka Setia, 2002), hlm. 64.

menjadi obyek kajian, ide, kepercayaan, nilai, maksud dan motifasi dari pelaku atau aktor, yang terungkap lewat penggalian data,¹⁴ dilihat dari sudut pandang tersebut, teori yang dianggap paling tepat oleh penulis untuk penelitian hukum yang sedang dikaji adalah teori Kewenangan dan Teori Pertanggungjawaban.

Teori berasal dari kata teoritik, dapat didefinisikan sebagai alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi dan proporsi yang disusun secara sistematis. Secara umum teori mempunyai fungsi, untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*), dan pengendalian (*control*) suatu gejala.¹⁵ Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.¹⁶ Fungsi hukum dalam permasalahan ini digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu, orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum.¹⁷

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Perlu dibedakan antara kewenangan (*authoriy, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*).¹⁸ Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh

¹⁴ Nadia Abrar, *Terampil Menulis Proposal Penelitian Komunikasi*, (Yogyakarta : Universitas Gajah Mada, 2005), hlm. 40.

¹⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 133.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 134.

¹⁷ *Ibid.* hlm. 135.

¹⁸ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia IV, (Bandung : Universitas Parahyangan, 2002), hlm. 22.

Undang-Undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang (*rechtsbe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dan rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹ Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (institusi) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada mandat tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandator) memberikan kewenangan organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.²⁰

Bagir Manan menyatakan wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban membuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu dalam hukum administrasi negara wewenang pemerintah yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangn diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi dan

¹⁹ *Ibid*, hlm. 22.

²⁰ J.G. Brouwer dan Schilder, *A Survey of Dutch Administrative Law*, (Nijmegen : Aequilibri, 1998), hlm. 16-17.

mandat. Wewenang merupakan suatu hak yang lahir atau diturunkan atau diatribusikan melalui Undang-Undang, yang didalamnya dapat mengandung arti baik itu hak ataupun kewajiban dari penerima tersebut.²¹

Secara yuridis pengertian kewenangan adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan Perundang-Undangan untuk menimbulkan sebab akibat hukum.²² Menurut Nurmayani wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan, kekuasaan hanya memiliki kekuasaan untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.²³ Wewenang bisa saja menjadi hak dan bisa saja menjadi suatu kewajiban tergantung bagaimana penerima wewenang tersebut melaksanakan suatu yang diberikannya, baik langsung melalui Undang-Undang ataupun dari peraturan lain yang memiliki sebab hukum.²⁴

Teori kewenangan merupakan keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.²⁵ Kajian dari teori kewenangan merupakan suatu teori yang berkaitan dengan kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum publik maupun dalam hukum privat, yang berkenaan dengan perolehan kewenangan tersebut dan penerapannya di dalam hukum publik dan dalam hukum privat.²⁶

²¹ Bagir Manan, *Wewenang Provinsi dan Kabupaten Dalam Rangka Otonomi Daerah*, (Bandung : Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2000), hlm. 1-2.

²² Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 65.

²³ Nurmayani, *Hukum Administrasi Daerah*, (Lampung : Universitas Lampung, 2009), hlm. 26.

²⁴ *Ibid*, hlm. 27.

²⁵ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 110.

²⁶ *Ibid*, hlm. 110.

Dalam teori kewenangan harus dibedakan antara kewenangan dan wewenang, kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Undang-Undang, sedangkan wewenang hanya mengenai satu (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang yang merupakan tindakan hukum publik lingkup wewenang pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam melaksanakan tugas, dan memberikan wewenang serta substitusi wewenang utamanya di tetapkan dalam peraturan Perundang-Undangan.²⁷ Wewenang merupakan kemampuan bertindak yang didapatkan langsung melalui Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum, sedangkan kewenangan merupakan kekuasaan untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan wewenang yang diperolehnya dalam melakukan tindakan yang berkaitan dengan hukum.²⁸

Kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP 37/1998, yaitu :

- a. 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.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

²⁷Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia IV, (Bandung : Universitas Parahyangan, 2002), hlm. 22.

²⁸ *Ibid*, hlm. 22.

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.²⁹

Pengertian tanggung jawab dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.

Adapun tanggung jawab secara definisi merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban.

Tanggung jawab bersifat kodrati yang artinya tanggung jawab itu sudah menjadi bagian kehidupan manusia bahwa setiap manusia dan yang pasti masing-masing orang akan memikul suatu tanggung jawabnya sendiri-sendiri. Apabila seseorang tidak mau bertanggung jawab, maka tentu ada pihak lain yang memaksa

²⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fc5054acd52e/kedudukan-camat-sebagai-ppat-sementara/> Akses 5 Maret 2020.

untuk tindakan tanggung jawab tersebut. Dengan demikian tanggung jawab itu dapat dilihat dari dua sisi, yaitu :

- a. Dari sisi yang berbuat
- b. Dari sisi yang kepentingan pihak lain

Tanggung jawab adalah ciri manusia beradab (berbudaya). Manusia merasa bertanggung jawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk perbuatannya itu dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya. Untuk memperoleh atau meningkatkan kesadaran bertanggung jawab perlu ditempuh usaha melalui pendidikan, penyuluhan, keteladanan dan takwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.³⁰

Dalam menjalankan tugasnya, profesional hukum wajib bertanggung jawab, artinya (1) Bersedia untuk melaksanakan tugasnya dengan sebaik mungkin tugas apa saja yang termasuk lingkup profesinya; (2) Bertindak secara profesional, tanpa membedakan perkara-perkara bayaran ataupun perkara cuma-cuma (prodeo).³¹ Secara umum bertanggung jawab merupakan suatu yang wajib dikerjakan atau wajib dilakukan guna tercapainya suatu yang dicita-citakan oleh golongan ataupun pribadi yang professional.³² Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang atas perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³³ Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seorang

³⁰ <https://www.kompasiana.com/nopalmtq/5529e68b6ea8342572552d24/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab> Akses tanggal 5 Maret 2020.

³¹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015) hlm. 20.

³² *Ibid*, hlm. 20.

³³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2010), hlm. 30.

bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.³⁴ Tanggung jawab hukum dapat diartikan kesiapan seseorang, atau kesediaannya ataupun karena paksaan dari hukum guna menebus atas kesalahan atau kelalaiannya, yang dilakukan dimuka hukum guna menjalankan semua sanksi yang harus dijalankannya.³⁵

Dalam melaksanakan tanggung jawab tertentu ada perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan, karena tanggung jawab merupakan resiko dari suatu perbuatan yang bisa merugikan orang lain. Menurut perdata dasar tanggung jawab dibagi menjadi dua macam, yakni kesalahan dan resiko. Dengan demikian dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko atau tanggung jawab mutlak (*stick liability*).³⁶

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk

³⁴ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, (Bandung : Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 95.

³⁵ *Ibid*, hlm. 95.

³⁶ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 48.

memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁷ Dalam penelitian ini metodenya dijabarkan sebagai berikut :

1. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN Kpn yang kasusnya berawal dengan surat gugatan Penggugat (Lasmani dan Suwati) tanggal 12 September 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 12 September 2014 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2014/PN Kpn. Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang tercatat atas nama Lasmani. Pada tanggal 27 November 1996 tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah tersebut telah dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II (Sukardi Bin Ponirin). Selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman) dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari objek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap objek tetapi dilaksanakan pada subjek.³⁸ Adapun subjek penelitian yang akan dijadikan responden dalam penelitian adalah satu orang PPAT yang Akta Jual Belinya

³⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 2007), hlm. 6.

³⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 119.

dibatalkan oleh pengadilan dan para pihak yang bersengketa yaitu pihak Penggugat dan pihak Tergugat.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok masalah penelitian. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya data dibedakan menjadi dua yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Data sekunder umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*). Adapun sumber data berupa data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Berikut penjabarannya :

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif). Bahan hukum tersebut terdiri atas : (a) peraturan perundang-undangan; (b) catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan; (c) putusan hakim.³⁹ Bahan hukum primer yang digunakan antara lain :

- 1) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;

³⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 47.

- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
 - 10) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - 11) 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;
 - 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
 - 13) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;
 - 14) Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn;
 - 15) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder antara lain,

rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.⁴⁰

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.⁴¹

5. Teknik pengumpulan dan pengolahan data

a. Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier yang relevan dengan permasalahan. Studi pustaka dilakukan melalui tahap-tahap identifikasi pustaka sumber data, identifikasi bahan hukum yang diperlukan, dan inventarisasi bahan hukum (data) yang diperlukan.

b. Teknik pengolahan data

Pengolahan data dilakukan dengan cara :

1) Pemeriksaan data (*editing*)

Yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap sudah benar dan sudah sesuai/relevan dengan masalah.

2) Penandaan data (*coding*)

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Cetakan Ke Empat Belas*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2012), hlm. 13.

⁴¹ *Ibid.*

Yaitu memberi catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber data (buku literatur, perundang-undangan, atau dokumen).

3) Rekonstruksi data (*reconstructing*)

Yaitu menyusun ulang data secara teratur, beruntun, logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.

4) Sistematisasi data (*systematizing*)

Yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.

5) Penarikan simpulan

Yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dilanjutkan dengan penarikan suatu simpulan yang bersifat umum dari data yang bersifat khusus.⁴²

6. Analisis data penelitian

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian.⁴³ Hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai pembatalan Akta Jual Beli PPAT, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

⁴² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2004), hlm. 126.

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 51.

H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Dalam tesis yang berjudul “Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn)”, agar mempermudah penulis dan pembaca memahaminya, maka peneliti menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab berisi sub-sub dan bab-bab.

Bab Pertama berisikan tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan sistematika yang akan diajukan dalam lampiran penelitian tersebut.

Bab Kedua, berisi tentang tinjauan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kewenangan PPAT, Perlindungan Hukum terhadap PPAT, tanggungjawab PPAT, Akta, dan juga aturan yang terkait dengan PPAT.

Bab Ketiga, akan berisi tentang pembahasan atau hasil penelitian yang di analisa secara komprehensif dan mendalam terkait dasar pertimbangan Majelis Hakim membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn dan akibat hukum dari pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn.

Bab Keempat, akan berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian terkait dasar pertimbangan Majelis Hakim membatalkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn dan

akibat hukum dari pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
(Camat) dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn.



BAB II

ANALISIS DASAR PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM

MEMBATALKAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

SEMENTARA (CAMAT)

A. Kedudukan dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Lebih lanjut dalam ayat (5) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

⁴⁴ Boedi Harsosno, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djembatan, 1999), hlm. 469.

atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya, Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat umum yang diberikan wewenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dinyatakan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-Undang tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.⁴⁵ Dengan dinyatakan PPAT sebagai Pejabat Umum, mengandung konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yaitu apabila terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut. Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan para pihak asal tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.⁴⁶

Berdasarkan Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

⁴⁵ *Ibid.* hlm. 170.

⁴⁶ A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), hlm. 75.

2. PPAT Sementara 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.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, menurut Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Sehat jasmani dan rohani;

7. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan;
8. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria Badan Pertanahan Nasional.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik 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 Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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 :

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani

pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reposititas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Sehubungan sangat pentingnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka pengertian tentang Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu unsur yang perlu dipahami. Istilah Camat dikenal masyarakat sejak sebelum penjajahan Belanda. Pasal 80 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di daerah ditegaskan bahwa Camat adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan yang lebih jelasnya sebagai berikut :

“Camat adalah kepala wilayah sebagai wakil pemerintahan adalah penguasa tunggal di bidang pemerintahan, mengkoordinasikan pembangunan dan membina kehidupan masyarakat di segala bidang.”⁴⁷

Berdasarkan pada hal tersebut di atas, PPAT adalah Pejabat Umum yang khusus berwenang membuat dan menandatangani akta tanah dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 masuk ke dalam golongan umum yaitu kepadanya diletakkan suatu wewenang jabatan. Pemerintah (dalam arti wewenang wilayah) sebagaimana yang dimiliki Pejabat Umum. Mengenai kata akta tanah

⁴⁷ Bayu Suryaningrat, *Wewenang Tugas dan Kewajiban Camat*, (Yayasan Beringin KORPRI Unit Departemen Dalam Negeri, 1976), hlm. 45.

semata-mata untuk menunjukkan batas kewenangan khusus dari Pejabat yang bersangkutan maupun obyek dan hasil kegiatan dalam melaksanakan tugas sebagian urusan Pemerintahan yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta perjanjian yang menyangkut perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan alat bukti yang sah sehingga perbuatan hukum yang terjadi benar-benar menimbulkan akibat hukum seperti dikehendaki para pihak yang melakukan perikatan dan merupakan dokumen yang penting sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun untuk kepentingan perubahan-perubahan yang terjadi karena pemindahan hak.

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, maka dapat dirumuskan pengertian tentang Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yaitu Pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah dan kepadanya diletakkan suatu wewenang untuk melakukan tugas pemerintahan di bidang keagrariaan khususnya dalam hal membuat dan menandatangani akta (tanah) tentang perjanjian yang bermaksud mengadakan pemindahan dan atau pembebanan hak atas tanah kepada siapa masing-masing pihak menghendaki adanya akta (tanah) tersebut dijadikan alat

bukti serta menyelenggarakan administrasinya berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.⁴⁸

Selanjutnya Pasal 7 ayat (1) PMA Nomor 4 Tahun 1999 menyebutkan bahwa :

“Camat dapat diangkat sebagai PPAT apabila di daerah kerja Camat yang bersangkutan dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya dinyatakan masih belum tertutup”.

Berdasarkan inti pasal tersebut dapat diketahui bahwa Camat, karena jabatannya dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini mengingat kecamatan merupakan puncak pemerintahan di tingkat paling depan yang sangat berkaitan langsung dengan masyarakat. Camat selaku kepala wilayah kecamatan langsung berhubungan dengan masyarakat.

Adapun kaitan Camat berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah didasarkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Namun sebelum diterbitkannya peraturan yang dimaksud tersebut melalui Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Kepala Kecamatan (Camat) dalam kedudukannya dan fungsinya sebagai wakil pemerintah diberi kewenangan untuk memberi atau pembukaan hak atas tanah.

⁴⁸ Madjloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Departemen Hukum Institut Ilmu Pengetahuan, 1977), hlm. 4.

Demikian setelah diterbitkannya peraturan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Camat juga diberi kewenangan membuat akta peralihan hak atas tanah dengan sebutan sebagai pejabat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 yaitu “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, Pejabat yang dimaksud adalah :

1. Notaris;
2. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan departemen agraria;
3. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
4. Orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Camat diberikan kewenangan khusus di bidang pertanahan untuk membuat keputusan izin membuka tanah, namun dalam pemberian izin membuka tanah tersebut para Camat kurang memperhatikan segi-segi kelestarian lingkungan hidup dan tata guna tanahnya dan tidak jarang dijumpai izin membuka tanah yang tumpang tindih dengan tanah

kawasan hutan yang akhirnya dapat menimbulkan hal-hal yang mengakibatkan terganggunya kelestarian tanah dan sumber-sumber air, maka Menteri Dalam Negeri mencabut kembali kewenangan Camat tersebut dengan suratnya Nomor 593/5707 tanggal 22 Mei 1984. Surat Menteri Dalam Negeri tersebut juga ditindaklanjuti oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara dengan Nomor 593/15634 Tanggal 27 Juni 1984.

Demikian halnya dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, setelah berjasa memberikan landasan hukum bagi pendaftaran tanah di Indonesia dalam kurun waktu 36 tahun, di samping kurang mengadopsi keakurasian pelaksanaan (mulai dari proses awal sampai pendokumentasian dan penyimpanan data pendaftaran), juga tidak lagi dianggap memberikan kepastian hukum dan kepastian hak sesuai tuntutan masyarakat dan dinamika perkembangan zaman,⁴⁹ sehingga diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyebutkan bahwa : Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPATS. Sedangkan Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Melalui Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut, Camat mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak

⁴⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, (Bandung : Mandar Maju, 2010), hlm. 14.

Milik Atas Satuan Rumah Susun di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.

Dasar Hukum pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyebutkan 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.⁵⁰

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan pendaftaran dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.

B. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Sesuai dengan maksud dan tujuannya pengangkatan dan atau penunjukan perorangan atau Pejabat Pemerintah selaku PPAT oleh Pemerintah dibebankan beberapa tugas pokok sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah

⁵⁰ A.A Mahendra, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2001), hlm. 7.

Nomor 37 Tahun 1998. Ketentuan-ketentuan tersebut juga berlaku bagi Camat sebagai PPAT Sementara. Dalam peraturan ini diuraikan bahwa tugas pokok PPAT adalah :

1. Memberikan pelayanan kepada masyarakat yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan atau pembebanan hak atas tanah untuk dibuatkan akta yang merupakan rangkaian pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Pembuatan 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 tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
 - e. Pembagian hal bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan.
2. Menjaga dan mengamankan setiap peraturan perundang-undangan di bidang agraria, khususnya yang berkenaan dengan bidang kegiatan pendaftaran tanah sehingga ditaati oleh seluruh masyarakat di wilayahnya.
3. Pelayanan yang diberikan kepada masyarakat dilaksanakan atas dasar rasa pengabdian yang luhur, dedikasi yang tinggi, tulus, jujur dan bertanggung jawab.

Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah wewenang jabatan dan wewenang daerah kerja bagi PPAT dan Camat selaku PPAT Sementara terutama dikaitkan dengan tugas, kewajiban, tanggung jawab yang diserahkan kepada Pejabat yang bersangkutan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. PPAT selaku Pejabat Umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan.

PPAT adalah satu-satunya Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu atas tanah. Dengan demikian wewenang untuk membuat akta perjanjian sebagai dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 hanya melekat kepada Pejabat yang diangkat/ditunjuk saja dan tidak setiap orang dapat membuat akta.

Wilayah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah formulasi dari pada ruang lingkup jangkauan Pejabat yang bersangkutan kepada masyarakat untuk wilayah tertentu (yaitu satu kecamatan atau lebih) sehubungan dengan melekatnya jabatan tersebut. Camat sebagai PPAT Sementara hanya berwenang atau mempunyai daerah kerjanya di wilayah Kecamatan ia menjabat sebagai Camat.

Camat dalam menjalankan tugas pembuatan akta (tanah) Pejabat Pembuat Akta Tanah (dan atau Camat selaku PPAT) harus memperhatikan beberapa aspek hukum untuk syarat sahnya perbuatan akta yaitu mengadakan penelitian terhadap kebenaran materiil pada :

1. Obyek perbuatan hukum (tanah, tanaman dan bangunan tersebut). Sebelum akta dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Camat selaku PPAT mengadakan penelitian terhadap obyek tanah untuk mendapatkan kepastian yaitu :

- a. Tanah tersebut sudah pernah didaftarkan atau belum;
 - b. Tanah yang akan dialihkan itu masih dilekati dengan suatu hak atau sudah diadakan pencabutan hak oleh pemerintah, sehingga tanah tersebut berstatus sebagai tanah negara dan untuk mengetahui hal tersebut PPAT dan atau Camat selaku PPAT dapat meminta keterangan Kantor Pertanahan untuk dicocokkan dengan daftar buku tanah;
 - c. Tindakan tersebut tidak terkecuali terhadap tanah yang sudah bersertifikat, jika PPAT dan atau Camat selaku PPAT meragukan kebenaran sertifikatnya;
 - d. Tanah yang akan dialihkan itu dalam sitaan atau tidak;
 - e. Tanahnya dalam sengketa atau tidak sedangkan mengenai obyek lainnya seperti tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah yang akan dialihkan perlu dimintakan kepastian ke pihak yang akan mengalihkan ikut dialihkan atau tidak. Hal tersebut bermaksud mengandung tujuan untuk menjaga agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari atas persoalan tersebut.
2. Subyek perbuatan hukum (artinya pemilik dan penerimaan hak atas tanah/beserta tanaman dan bangunan di atasnya) :
- a. Penelitian terhadap pemilik hak atas tanah untuk membuktikan dan meyakinkan bahwa yang mengalihkan itu benar-benar pemilik/kuasa pemilik yang sah;
 - b. Penelitian terhadap penerimaan hak atas tanah yang baru. Penerimaan hak atas tanah dalam peristiwa peralihan hak atas tanah.

C. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Hak dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Hak seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 32 adalah :

1. Memungut uang jasa (sebagai pendapatan pribadi/honor) tidak lebih 1% dari harga transaksi tanah yang tercantum dalam akta dan di dalam tugasnya PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan tersebut.
2. PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada orang yang tidak mampu.
3. PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

Mengenai kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat disebutkan beberapa hal yang pokok sebagai berikut :

1. PPAT dan PPAT Sementara sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja yang bersangkutan demi terwujudnya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, diperlukan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat melaksanakan tugas wewenang dan kewajiban dengan jujur dan tertib serta penuh tanggung jawab terhadap masyarakat, bangsa, negara dan Tuhan Yang Maha Esa, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah diwajibkan untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaan masing-masing di hadapan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk (Pasal 15 ayat 1).

2. Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT berkewajiban untuk :

- a. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri menjalankan jabatan secara nyata (Pasal 19).
- b. Berkantor di wilayah daerah kerjanya dengan memasang papan nama dan penggunaan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan Menteri (Pasal 20). Mempergunakan Akta yang bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan dari ketentuan di atas, maka bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Camat selaku PPAT tidak boleh menentukan yang lain atau mencetak sendiri tentang jenis, bentuk dan isi dari akta tersebut (Pasal 21).

PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya dan mengirimkan laporan bulanan kepada kantor pertanahan setempat (Pasal 26). Apabila PPAT berhenti maka ia wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya sedangkan bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus menyerahkan protokolnya kepada pengganti masing-masing (Pasal 27). Sedangkan PPAT yang kepadanya diserahkan protokol sebagaimana tersebut di atas berkewajiban untuk menerimanya (Pasal 29).

PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibenahi tanggung jawab atas perbuatannya.

Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu :⁵¹

1. Tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
2. Tanggung jawab PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

⁵¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm. 16.

D. Proses Pembuatan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)

Dalam proses pembuatan peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta peralihannya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, antara lain :

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebasan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97).
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96).
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98).
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan (Pasal 99) :
 - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat 1).
 6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat 2).
 7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat 2).

8. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Pasal 103).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut, dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pembuat akta di bidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu :

1. Identitas dari para pihak PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang dialihkan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara)
3. Harga peralihan hak atas tanah (dalam hal jual beli) harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

5. Tanah yang peralihan hak atas tanah (dalam hal jual beli) harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

Berikut ini skema proses peralihan hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang dipaparkan seperti pada Gambar 2.1 berikut ini.



Gambar 2.1. Flow Chart Peralihan Hak Atas Tanah / Balik Nama (Jual Beli)

Dari gambar tersebut dapat dijelaskan bahwa urutan proses pengalihan hak atas tanah atau jual beli yang harus dilakukan pertama kali oleh Pihak Penjual dan Pembeli adalah mendatangi PPAT setempat untuk konsultasi mengenai biaya serta syarat-syarat yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah. Apabila

dokumen dari kedua belah pihak sudah lengkap maka diserahkan ke PPAT yang mengurus proses peralihan hak atas tanah tersebut.

PPAT kemudian mengecek sertifikat hak atas tanah untuk dicocokkan data antara sertifikat dengan Buku Tanah di kantor Pertanahan setempat. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak terlibat dalam sengketa hukum, tidak dijaminkan, dan tidak dalam penyitaan. PPAT selanjutnya memeriksa Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB serta Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STTS PBB untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

Penandatanganan AJB sebelumnya harus dicek dulu apabila Penjual sudah menikah maka tanah dan bangunan akan menjadi harta bersama sehingga penjualan tanah tersebut harus atas dasar persetujuan suami/istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus atau turut menandatangani AJB. Apabila suami atau istri sudah meninggal dapat dilakukan dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan.

Proses selanjutnya adalah validasi pajak dan permohonan ijin peralihan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Pajak Penjual (PPh) : $\text{Harga Jual} \times 2,5\%$
2. Pajak Pembeli (BPHTB) : $(\text{Harga Jual} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}) \times 5\%$

3. Pembeli dan Penjual membayar jasa PPAT yang pada umumnya akan ditanggung bersama atau jika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak.

PPAT kemudian membacakan dan menjelaskan isi AJB. Apabila penjual dan pembeli menyetujui isi AJB maka kemudian AJB ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT. Setelah ditandatangani, AJB dicetak. AJB cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama sedangkan pihak penjual dan pembeli akan mendapatkan salinan AJB.

Setelah AJB ditandatangani maka sertifikat baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli. Berkas-berkas yang perlu diserahkan untuk proses balik nama meliputi :

1. Dokumen Pembeli

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga;
- c. Fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah);
- d. Fotokopi NPWP;
- e. Bukti lunas pembayaran BPHTB;
- f. Surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani;
- g. AJB dari PPAT.

2. Dokumen Penjual

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga;

- c. Fotokopi Akta Nikah;
- d. Sertifikat Hak Atas Tanah;
- e. Bukti lunas pembayaran PPh.

Setelah semua dokumen lengkap, PPAT kemudian menyerahkan dokumen fisik tersebut ke kantor pertanahan agar diterbitkan sertifikat baru dari hasil proses peralihan hak atas tanah tersebut.

E. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta PPAT Sementara (Camat)

Kompetensi Peradilan Umum dalam sengketa dengan objek perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu sendiri. Peradilan Umum berwenang mengadili perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materil. Sengketa yang timbul pada perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT adalah bersifat keperdataan atau dengan kata lain akta jual beli yang dikeluarkan PPAT dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan. Identifikasi tersebut dilakukan dalam isi gugatan Penggugat yang dinilai oleh Hakim. Salah satu kasus terkait adanya pembatalan akta jual beli tanah yaitu terjadi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 12 September 2014 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang tercatat atas nama Lasmani.

Pada tanggal 27 November 1996 tanpa melibatkan dan tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah tersebut telah dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Tergugat II (Sukardi Bin Ponirin). Selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman) dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa terhadap penguasaan obyek sengketa atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut, tanpa sepengetahuan Para Penggugat/Para Ahli Waris lainnya ternyata telah dipindah tangan kepada orang lain dalam hal ini Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman).

Yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah di satu pihak Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, II, dan III melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tidak sah. Suatu perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum kalau memenuhi salah satu unsur berikut :

1. Bertentangan dengan hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

Di dalam amar putusan terdapat pertimbangan hukum untuk menganalisis sebuah kasus. Begitu pula di kasus ini juga terdapat pertimbangan hukum yang menjadi dasar Majelis Hakim memutuskan suatu perkara. Pertimbangan Majelis

Hakim dalam putusan ini didasarkan dengan melihat peristiwa hukum yang terjadi dan dikuatkan oleh kesaksian para saksi yang dihadirkan. Berikut uraian dan ringkasan pertimbangan hakim dalam putusan tersebut yang dimasukkan dalam tabel sebagai bahan kajian hukum dalam penulisan tesis ini :

Tabel 2.1
Dasar-Dasar Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor
87/Pdt.G/2014/PN.Kpn

Pertimbangan	Uraian	Temuan
Menimbang 1	<p>-Yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Toyomarto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang berdasarkan Persil No : 8 Blok D-1, Khohir No : 1911, dengan luas : 201 m², tercatat atas nama LASMANI yang terletak di Dusun Petung Wulung, RT 01/RW 06, Desa Toyomarto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang.</p> <p>-Terhadap obyek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II (SUKARJI Bin PONIRIN P HERY SISWANTO), selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (KUSNADI Bin LASMAN) sebagaimana diterbitkannya Akta Jual Beli No : 1129/KEC.SGS/1996 oleh CAMAT SINGOSARI selaku Pejabat Pembuat</p>	<p>Karena telah diakui dan tidak ada sangkalan maka menurut Majelis Hakim hal-hal tersebut harus dianggap terbukti atau benar.</p>

	<p>Akta Tanah (Alm. IMAM KABUL).</p> <p>-Tanah tersebut telah dikuasai dan dinikmati oleh Tergugat I (KUSNADI Bin LASMAN) hingga saat ini.</p>	
Menimbang 2	<p>Yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah di satu pihak Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No : 1129/KEC.SGS/1996 oleh CAMAT SINGOSARI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. IMAM KABUL) adalah tidak sah sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mendalilkan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III bukan perbuatan melawan hukum. Apakah Akta Jual Beli No : 1129/KEC.SGS/1996 oleh CAMAT SINGOSARI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. IMAM KABUL) tertanggal 27 November 1996 sah menurut hukum atau tidak?</p>	<p>Penemuan bukti P-2 yaitu Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996, dihubungkan dengan bukti P-4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen, perkara pidana No. 199/Pid.B/2014/PN.Kpj dan bukti P-6 berupa Kutipan Putusan Mahkamah Agung, perkara No. 1161 K/PID/2014, telah terdapat kesesuaian fakta hukum bahwa sidik jari yang tertera pada bukti P-2 atas nama LASMANI (Penggugat I) adalah tidak identik dengan sidik jari milik Penggugat I dan berdasarkan bukti P-4 telah dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 tersebut adalah terbukti palsu, oleh karena itu Akta tersebut berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1335 KUH Perdata adalah terdapat kepalsuan sehingga cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum.</p>
Menimbang 3	<p>Permintaan Penggugat bahwa tanah sengketa adalah bagian harta gono gini Alm. MUKSIN dengan LASMANI.</p>	<p>Majelis Hakim tidak menemukan alat bukti yang cukup untuk membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah harta gono gini Alm. MUKSIN dan LASMANI.</p>
Menimbang 4	<p>Penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I</p>	<p>Dasar kepemilikan asal yang dipertimbangkan dalam</p>

	<p>didasarkan pada bukti T.1-2 berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Notaris Zyadah Lydiawati, S.H.</p>	<p>perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang telah dinyatakan batal demi hukum, maka sudah sepatutnya pula bukti T.1-2 tersebut dinyatakan batal demi hukum dan dikesampingkan.</p>
Menimbang 5	<p>Berdasarkan bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Toyomarto yang isinya sama dengan bukti surat T.2-3 dari pihak Para Penggugat dan Tergugat II tersebut terdapat fakta hukum yang diakui keduanya mengenai riwayat tanah obyek sengketa yang tercatat di Buku Desa Toyomarto bahwa asal usul tanah sengketa tersebut semula milik P. Parti Parto kemudian tahun 1985 dibeli oleh Penggugat I (LASMANI) dan pada tahun 1996 tanah tersebut dijual kepada Tergugat II (Sukardji). Terdapat pengakuan bahwa benar terdapat peralihan hak tanah obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II.</p>	<p>Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah obyek sengketa tersebut terdapat peralihan hak yaitu Hibah dari Penggugat I kepada Penggugat II, kemudian Penggugat II menjual kepada Tergugat II yang pada saat itu masih berstatus suaminya dan selanjutnya Tergugat II menjualnya kepada Tergugat I.</p>
Menimbang 6	<p>Terdapat bukti surat T. 2-1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat II (SUKARDJI) kepada Penggugat II (SUWATI) terhadap jual beli tanah sengketa yang membuktikan adanya penyerahan uang sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai prestasi Tergugat II</p>	<p>Berdasarkan bukti-bukti yang ada, Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa tanah sengketa masih merupakan milik Penggugat I dan II karena tidak terbukti bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III bertentangan dengan hak Para Penggugat. Meskipun terdapat pembuatan</p>

	<p>dalam jual beli tanah sengketa tersebut. Keterangan saksi Sumito di bawah sumpah yang menerangkan bahwa saksi selaku sekretaris Desa menyaksikan sendiri permasalahan antara Penggugat dan Tergugat II.</p>	<p>Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang ternyata terdapat sidik jari yang dipalsukan akan tetapi pemalsuan sidik jari tersebut dilakukan oleh orang lain yaitu Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul.</p>
--	--	---

Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang dibuat oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) dianggap fiktif, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah (cacat hukum) karena terdapat pemalsuan sidik jari / cap jempol Penggugat I yaitu Ibu Lasmani.

Tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Desa Toyomarto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang tercatat atas nama ibu Lasmani. Ibu Lasmani tidak pernah merasa menjual tanah atas namanya kepada Tergugat I yaitu Kusnadi Bin Lasman secara langsung. Berdasarkan kesaksian dari para saksi, Ibu Lasmani secara lisan menghibahkan tanah sengketa tersebut kepada anaknya yaitu Penggugat II Ibu Suwati.

Pada saat itu, Ibu Suwati (Penggugat II) masih berstatus sebagai istri dari Bapak Sukarji (Tergugat II). Berdasarkan bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Toyomarto yang isinya sama dengan bukti surat T.2-3 dari pihak Para Penggugat dan Tergugat II tersebut terdapat fakta hukum yang diakui keduanya mengenai riwayat tanah obyek sengketa yang tercatat di Buku Desa Toyomarto bahwa asal usul tanah sengketa tersebut semula milik P. Parti Parto kemudian tahun 1985 dibeli oleh Penggugat I (Lasmani) dan pada tahun 1996 tanah

tersebut dijual kepada Tergugat II (Sukardji). Terdapat pengakuan bahwa benar terdapat peralihan hak tanah obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II.

Terdapat pula bukti surat T. 2-1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat II (Sukarji) kepada Penggugat II (Suwati) terhadap jual beli tanah sengketa yang membuktikan adanya penyerahan uang sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai prestasi Tergugat II dalam jual beli tanah sengketa tersebut. Keterangan saksi Sumito di bawah sumpah yang menerangkan bahwa saksi selaku sekretaris Desa menyaksikan sendiri permasalahan antara Penggugat dan Tergugat II.

Dari fakta hukum di atas Penulis menganalisis faktor utama pemicu persengketaan adalah pada kesalahan Tergugat II (Sukarji) yang tidak melakukan balik nama terhadap tanah sengketa tersebut sesaat setelah dibeli dari Penggugat I (Lasmani). Padahal, bukti-bukti bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II (Sukarji) juga sudah ada dan dapat dibuktikan kebenarannya yaitu bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Toyomarto. Terdapat pula bukti surat T. 2-1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat II (Sukarji) kepada mantan istrinya Penggugat II (Suwati) terhadap jual beli tanah sengketa yang membuktikan adanya penyerahan uang sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai prestasi Tergugat II (Sukarji) dalam jual beli tanah sengketa tersebut.

Karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat II (Sukarji) secara atas nama masih dimiliki Ibu Lasmani, maka ketika Tergugat II menjualnya ke Tergugat I terdapat unsur pemalsuan sidik jari / cap jempol yang dilakukan oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat Singosari) pada saat itu yaitu Alm. Imam Kabul.

Dengan adanya pemalsuan sidik jari / cap jempol tersebut maka timbullah Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 dari Penggugat I (Lasmani) ke Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman). Hal tersebut membuat Tergugat I menguasai sepenuhnya obyek tanah sengketa tersebut karena sudah meyakini secara sah bahwa tanah tersebut sudah dibeli olehnya.

Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 dari Penggugat I (Lasmani) ke Tergugat I (Kusnadi Bin Lasman) berikut surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang dialihkan karenanya oleh Majelis Hakim dinyatakan batal demi hukum. Hal yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim adalah terdapat unsur pemalsuan sidik jari / cap jempol dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut.

Menurut Penulis, pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah tepat dan benar. Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian sebelum dibuat.

Dengan demikian akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mengandung suatu kecacatan hukum dan dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan itu.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
2. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
3. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
4. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual 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.

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal :

1. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Berdasarkan uraian tersebut penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen atas pembatalan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang terbukti cacat hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif berupa kesepakatan. Dalam hal ini terbukti bahwa Penggugat I (Lasmani) tidak merasa menandatangani (dalam kasus ini tidak memberikan sidik jari/cap jempol), dan menjual tanah serta bangunan tersebut sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya).⁵²

Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan membuat pihak bersangkutan yang berkepentingan tersebut memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya. Dengan dinyatakan batal demi hukum akta jual beli tanah oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya maka pembeli yang beritikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut berhak

⁵² Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang : UNDIP, 2008), hlm. 157.

mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.



BAB III

ANALISIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PEJABAT

PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT)

OLEH PUTUSAN PENGADILAN

**F. Analisis Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Membatalkan Akta Pejabat
Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)**

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, yaitu manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum maka dinyatakan batal tetapi tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUH Perdata) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUH Perdata).⁵³ Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁵⁴

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut memiliki akibat hukumnya atau tiadanya sesuatu yang esensi atau pokok dalam perjanjian tersebut. Ditinjau dari penyebabnya, batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam

⁵³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 364.

⁵⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermedia, 2004), hlm. 22.

perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang yang berlaku yang disebut batal *non existent*. Perbedaan dari ketiga hal tersebut yaitu :⁵⁵

1. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
3. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

⁵⁵ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, (Yogyakarta : Cakrawala Media, 2012), hlm. 45.

Istilah pembatalan bersifat aktif artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya dan pihak ingin membatalkannya.⁵⁶

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali, atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak. Dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi apabila suatu perjanjian yang dibuat tidak terpenuhi. Aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Ketika perjanjian sudah dianggap tidak ada maka

⁵⁶ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2013), hlm. 67.

sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun.

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun melainkan keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.⁵⁷ Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Akta PPAT sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta PPAT, apabila suatu akta PPAT dipermasalahkan oleh para pihak maka :

⁵⁷ *Ibid*

1. Para pihak datang kembali ke PPAT untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak lagi dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
2. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan dibatalkan maka salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan akta PPAT menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta PPAT yang sudah didegradasikan apakah nantinya tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.

PPAT di dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang. Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu :⁵⁸

1. Tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.

⁵⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm. 16

2. Tanggung jawab PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah namun melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Di dalam Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, Majelis Hakim mempunyai pertimbangan hukum untuk memutuskan kebatalan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996. Pertimbangan Hakim ada melalui proses penyelidikan dan penyertaan saksi serta bukti yang menguatkan argumen baik dari pihak Penggugat maupun pihak Tergugat. Berikut pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn :

1. Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I, II, dan III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

a. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, II, dan III (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Tergugat) menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Penggugat) dalam gugatannya tanggal 12 September 2014 kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat.

b. Eksepsi Kompetensi Absolut : bahwa gugatan Para Penggugat adalah sengketa harta bersama dan/atau kewarisan dari orang-orang yang beragama Islam, merupakan kewenangan Peradilan Agama, maka Pengadilan Negeri Kapanjen tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*. Hakim menimbang bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Kapanjen untuk memeriksa perkara *a quo* (kompetensi absolut), Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang dibacakan pada persidangan tanggal 16 Desember 2014 dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Menolak eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, II, dan III;
- 2) Menetapkan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus Perkara Perdata No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn;
- 3) Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
- 4) Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir.

c. Eksepsi *obscuur libel*: bahwa terdapat kekaburan antara posita dan petitum yaitu Para Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum Tergugat II yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat I, namun dalam petitum Para Penggugat memohon agar tanah sengketa dinyatakan sebagai harta gono gini Alm. Muksin dan Lasmani, kontradiksi antara posita dan petitum ini menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur. Hakim menimbang bahwa terhadap eksepsi dengan alasan gugatan kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- 1) Menimbang bahwa eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan yang *obscur libel* dengan alasan yang pada pokoknya adanya kontradiksi dari Penggugat dimana di satu sisi Penggugat menyatakan tanah sengketa merupakan bagian waris yang diterima Penggugat II dari Alm. Muksin dan Lasmani (Penggugat I), namun di sisi lain para Penggugat ingin ditetapkan bahwa obyek sengketa tersebut merupakan harta gono gini Alm. Muksin dan Lasmani.
- 2) Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan dengan demikian eksepsi tersebut beralasan hukum untuk ditolak pula.
- 3) Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka eksepsi Para Tergugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya.

2. Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut :

- a. Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Toyomarto Kecamatan Singosari Kabupaten Malang berdasarkan Persil No : 8 Blok D-1, Khohir No : 1911 dengan luas 210 m² tercatat atas nama LASMANI yang terletak di Dusun Petung Wulung RT

01 / RW 06, Desa Toyomarto, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang dengan batas sebelah utara jalan kampung, sebelah timur tanah milik Pak Supaat, sebelah selatan tanah milik Lasmani, sebelah barat jalan kampung.

- 2) Bahwa terhadap obyek sengketa atas sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya telah dikuasai oleh Tergugat II (SUKARJI bin PONIRIN P HERY SISWANTO) selanjutnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat I (KUSNADI bin LASMAN) sebagaimana dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. IMAM KABUL).
 - 3) Bahwa tanah tersebut telah dikuasai dan dinikmati oleh Tergugat I (KUSNADI bin LASMAN) hingga saat ini.
- b. Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah di satu pihak Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 adalah tidak sah sedangkan pihak lain Para Tergugat mendalilkan penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah bukan perbuatan melawan hukum.
- c. Menimbang bahwa di dalam doktrin dinyatakan bahwa suatu perbuatan adalah melawan hukum kalau memenuhi salah satu unsur berikut :
- 1) Bertentangan dengan hak orang lain.
 - 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum sendiri.
 - 3) Bertentangan dengan kesusilaan.

- 4) Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.
- d. Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang menjadi pokok sengketa kedua belah pihak adalah “Apakah Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) tanggal 27 November 1996 sah menurut hukum atau tidak?”
- e. Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas.
- f. Menimbang bahwa berdasarkan pokok sengketa tersebut di atas maka yang harus dibuktikan oleh Para Penggugat adalah bahwa Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 dibuat dengan cara melawan hukum, oleh karenanya jual beli tersebut berikut surat suratnya peralihan hak maupun surat kepemilikan yang diakibatkan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum / cacat tidak berlaku.
- g. Menimbang bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai P-6 dan saksi-saksi yaitu TARTIP, KASMARI, dan NGATASRUM.
- h. Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T-1.1, T-1.2, T-2.2 sampai dengan T-2.5 dan saksi-saksi yaitu TEKAD ANSORI dan SUWITO.
- i. Menimbang bahwa memperhatikan bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Totomarto sedangkan

pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti yang isinya sama yaitu dalam nukti surat T-2.3. Berdasarkan dua bukti surat tersebut terdapat fakta hukum yang diakui kedua belah pihak mengenai riwayat tanah obyek sengketa yang tercatat di Buku Desa Toyomarto bahwa asal usul tanah tersebut semula milik P. Parti Parto kemudian tahun 1985 dibeli oleh Penggugat I (Lasmani) dan pada tahun 1996 tanah tersebut dijual kepada Tergugat II (Sukarji).

- j. Menimbang bahwa alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Tartip, Kasmari, dan Ngatasrum dalam keterangannya terdapat kesesuaian bahwa para saksi tidak ada yang tahu persis mengenai peralihan tanah obyek sengketa tersebut dari Penggugat I menjadi milik Tergugat II dan kemudian menjadi milik Tergugat I. Para saksi hanya mengetahui bahwa tanah obyek sengketa tersebut semula adalah tanah milik Penggugat I. Para saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat II menikah dengan Tergugat II dan dikaruniai seorang anak laki-laki bernama Heri Siswanto dan menempati obyek sengketa tersebut. Selanjutnya Penggugat II dan Tergugat II bercerai. Tergugat II menjadi TKW di luar negeri dan anaknya yaitu Heri Siswanto bermukim di Kalimantan. Keterangan saksi Tartip menjelaskan bahwa Penggugat I menghibahkan tanah tersebut secara lisan kepada Penggugat II. Dengan demikian tidak ada keterangan saksi-saksi tersebut yang mendukung dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 cacat hukum oleh karena itu keterangan para saksi tersebut dikesampingkan.

- k. Menimbang bahwa bukti P-3 mengenai rekapitulasi pembayaran PBB dari Tahun 1996 s/d Tahun 2014 dan bukti P-5 berupa sertifikat hak milik tanah nomor 373 Desa Toyomarto seluas 466 m² atas nama Lasmuji yang lokasi tanahnya bukan pada tanah obyek sengketa maka bukti P-3 dan P-5 tidak dapat dijadikan dasar untuk membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa oleh karena itu harus dikesampingkan.
- l. Menimbang bahwa bukti P-2 yaitu Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 dihubungkan dengan bukti P-4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen perkara pidana No. 199/Pid.B/2014/PN.Kpj dan bukti P-6 berupa Kutipan Putusan Mahkamah Agung perkara No. 1161K/PID/2014 telah terdapat kesesuaian fakta hukum bahwa sidik jari yang tertera pada bukti P-2 atas nama Lasmani (Penggugat I) adalah tidak identik dengan sidik jari milik Penggugat I. Berdasarkan hal tersebut bukti P-4 telah dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 terbukti palsu oleh karena itu berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1335 KUH Perdata adalah terdapat kepalsuan sehingga cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian petitum angka 4 yang menuntut agar Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 dinyatakan batal demi hukum patut dikabulkan.
- m. Menimbang bahwa petitum nomor 3 yang menuntut agar tanah sengketa dinyatakan sebagai bagian harta gono gini almarhum Muksin dan Lasmani namun tidak terdapat alat bukti yang cukup untuk membuktikannya maka petitum tersebut sepatutnya ditolak.

- n. Menimbang bahwa mengenai penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I adalah didasarkan pada bukti T.1-2 berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 11 Maret 2013 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Notaris Zyadah Lydiawati, S.H. dan dasar kepemilikan asal yang dipertimbangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 yang telah dinyatakan batal demi hukum maka sudah sepatutnya pula bukti T.1-2 tersebut dinyatakan batal demi hukum dan dikesampingkan.
- o. Menimbang bahwa sekalipun bukti P-2 yang sama dan bersesuaian dengan bukti T.2-2 berupa Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 adalah akta yang cacat hukum dan batal demi hukum namun berdasarkan bukti p-1 berupa daftar riwayat tanah dan kutipan letter C Desa Toyomarto yang isinya sama dengan bukti surat T-2.3. Berdasarkan dua bukti surat dari pihak Para Penggugat dan Tergugat II tersebut terdapat fakta hukum yang diakui kedua belah pihak mengenai riwayat tanah obyek sengketa yang tercatat di Buku Desa Toyomarto yaitu asal usul tanah obyek sengketa semula milik P. Parti Parto kemudian tahun 1985 dibeli oleh Penggugat I (Lasmani) dan pada tahun 1996 tanah tersebut dijual kepada Tergugat II (Sukarji). Berkat adanya pengakuan adanya peralihan hak tanah obyek sengketa tersebut dari Penggugat I kepada Tergugat II dan bukti T.2-1 dan T.2-5 serta saksi Kasmari yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa diberikan oleh Lasmani (Penggugat I) kepada anaknya Suwati (Penggugat II) dan Suwati kawin dengan Sukarji (Tergugat II) namun cerai pada tahun 1995. Tanah tersebut

kemudian dibeli oleh Tergugat II dari Suwati (Penggugat II) pada tanggal 19 Maret 1996 sesuai bukti bertanda T.2-1. Majelis Hakim menyimpulkan bahwa terhadap tanah tersebut telah terdapat peralihan hak hibah dari Penggugat I kepada Penggugat II kemudian Penggugat II menjual kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II menjual kepada Tergugat I. Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 berdasarkan bukti P.4 dan bukti T.2-4 telah terjadi pemalsuan sidik jari Lasmani (Penggugat I) yang dilakukan oleh Alm. Kamituwo Sarwadi dan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) maka proses jual beli tanah tersebut tetap sah dan petitum angka 5 harus dinyatakan untuk ditolak.

- p. Menimbang bahwa dari bukti surat T-2.1 yang berupa kwitansi pembayaran dari Sukarji (Tergugat II) kepada Suwati (Penggugat II) terhadap jual beli tanah persil No.8 Kahir 1911 luas 210 m² tertanggal 19 Maret 1996 yang membuktikan adanya penyerahan uang dalam jual beli tanah tersebut. Keterangan saksi Sumito di bawah sumpah yang menerangkan bahwa saksi selaku sekretaris Desa sejak tahun 2010 di desa Toyomarto menyaksikan sendiri permasalahan antara Penggugat dan Tergugat II perihal tanah sengketa pernah dimediasikan di kantor desa. Pihak yang hadir pada waktu itu adalah Tergugat II, Penggugat II, Penggugat I, Kamituwo Desa Petungwulung. Pertemuan tersebut menurut Penggugat I bahwa akta tanah tersebut palsu. Dalam pertemuan itu saksi mengatakan bahwa Penggugat I menyatakan pernah membubuhkan cap jempol pada surat yang disodorkan oleh Almarhum Sarwadi. Penggugat II juga pernah menerima uang dari

Tergugat II sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) sebagai pembayaran terhadap jual beli atas tanah sengketa.

- q. Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas ternyata Para Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa tanah sengketa masih merupakan milik Penggugat I dan II karena tidak terbukti bahwa penguasaan tanah tersebut oleh Para Tergugat bertentangan dengan hak orang lain karena dilakukan proses peralihan hak yang sah. Meski terdapat pembuatan Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang ternyata terdapat sidik jari yang dipalsukan akan tetapi pemalsuan sidik jari tersebut dilakukan oleh orang lain yaitu Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul.
- r. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum 6,7,8 dan petitum selebihnya patut untuk ditolak.
- s. Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian sehingga Para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara.

Dari uraian pertimbangan di dalam putusan No. 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn. tersebut jelas bahwa sebenarnya Para Tergugat tidak terbukti melakukan penguasaan tanah seperti di dalilkan Para Penggugat karena sebenarnya memang telah terjadi peralihan hak atas tanah sengketa tersebut dari Penggugat II (Suwati) ke Tergugat II (Sukarji) melalui jual beli yang sah.

Dibatalkannya Akta Jual Beli No: 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 oleh Majelis Hakim disebabkan karena adanya bukti bahwa ada

sidik jari yang dipalsukan pada proses pembuatan akta tersebut yang dilakukan oleh Alm. Kamituwo Sarwadi dan Alm. Camat Imam Kabul yang melanggar syarat subyektif dalam syarat sahnya pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat).

G. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) oleh Putusan Pengadilan

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Penyimpangan yang dilakukan PPAT dalam hal tidak terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formil akan mengakibatkan akta PPAT itu menjadi cacat hukum.

Hal tersebut akan dapat menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya di muka pengadilan atau akta tersebut yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan yang semuanya itu disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subjektif. Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan, kelalaian, maupun

karena kesengajaan PPAT itu sendiri maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan PPAT dapat terminimalisir dengan adanya pengawasan yang sangat ketat oleh Menteri. Di dalam Permen Nomor 2 Tahun 2018, pengawasan yang diatur mencakup tentang penegakan aturan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum tersebut dilakukan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan jabatan atau terdapat pengaduan dari perorangan atau badan hukum. Penegakan hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau dengan pemberhentian tidak hormat.

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT. Hal ini mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal lain juga bisa penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul karena ketidak jujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*niegtigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh

Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Sebagai akta autentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti autentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan apabila syarat materiil dan syarat formil ada yang tidak terpenuhi dan terdapat juga cacat hukum atau yuridis pada akta autentik mengakibatkan akta autentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Hal tersebut dapat terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu :⁵⁹

1. Pasal 1869 KUH Perdata yang mengatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal :
 - a. Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.

⁵⁹ Pieter Latumenten, *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, (Surabaya : 2009), hlm. 2.

2. Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu dan
- d. Kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum. Adapaun pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016 adalah :

1. Bahwa kecuali diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan pihak yang berhak mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian perdata adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut dimana tidak terbukti adanya dalam perjanjian jual beli *a quo*.
2. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan, gugatan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Notaris/PPAT pihak yang tidak memiliki kepentingan ekonomi dan bukan pihak dalam perjanjian jual beli dalam perkara *a quo*, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapanjen memutuskan bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan gugatan

Para Penggugat sebagian yaitu menyatakan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) berikut surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang dialihkan karenanya adalah batal demi hukum.

Dalam kasus ini terbukti bahwa Penggugat I (Lasmani) tidak merasa menandatangani (dalam kasus ini tidak memberikan sidik jari/cap jempol), dan menjual tanah serta bangunan tersebut sehingga akta jual beli tersebut dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Hal yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim adalah terdapat unsur pemalsuan sidik jari / cap jempol dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut yang secara jelas telah melanggar ketentuan syarat subjektif akta. Dengan demikian jika dalam awal akta terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap PPAT tidak memenuhi syarat subjektif maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

H. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang Dibatalkan oleh Pengadilan

1. Tanggung Jawab Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Penulis berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal

tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT. Apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memindahkan PPAT jika :⁶⁰

- a. Aspek-aspek formal tersebut secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana.
- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait tentang PPAT, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

⁶⁰ Habib Adjie, *Op. cit*, hlm. 124

Adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik adalah sebagai berikut :⁶¹

- a. Membuat surat palsu / yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat 1, 2 KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat 1 dan 92 atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat 1 dan 2 jo Pasal 263 ayat 1 dan 2 atau 264 atau 255 KUHP).

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang diinsyafi, dimengerti dan diketahui sebagai demikian sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham.⁶² Kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu oleh karena tidak memperhatikannya dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.⁶³

Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan sedangkan kealpaan atau kelalaian adalah kurangnya perhatian pelaku terhadap

⁶¹ Habib Adjie, *Op. cit*, hlm. 76

⁶² Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2008), hlm. 166.

⁶³ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, (Jakarta : Aksara Baru, 1983), hlm. 125.

objek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan hanya berbeda gradasinya saja.⁶⁴

Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa kesengajaan adalah penting sekali di dalam hukum pidana karena sebagian besar tindak pidana mempunyai unsur kesengajaan atau *opzet* bukan unsur *culpa*. Hal ini relevan karena biasanya yang pantas mendapat hukuman pidana itu adalah orang yang melakukan sesuatu dengan sengaja.⁶⁵

Penulis berpendapat bahwa seorang PPAT tidak bisa diminta pertanggungjawabana pidana atas akta yang dibuatnya apabila PPAT bersangkutan telah melakukan tugasnya sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terkait. Hal ini dilegitimasi dalam Pasal 266 KUHP dimana seorang PPAT tidak bisa dikenakan pidana atas dasar Pasal 266 KUHP ini apabila telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Pada Pasal 266 KUHP menunjukkan bahwa posisi seorang PPAT adalah orang yang disuruh (*manus ministra*) dan dalam hukum pidana orang yang disuruh tidak bisa diminta pertanggungjawaban pidana atas perbuatannya. Di sisi lain seorang PPAT dapat diminta pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP jika :

- a. Notaris/PPAT mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik baik berupa perikatan untuk jual beli

⁶⁴ Moeljatno, *Op. cit*, hlm. 199.

⁶⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi Ketiga*, (Bandung : PT. Refika Aditama, 2003), hlm. 65-66.

atau perikatan lainnya orang tersebut tidak bisa memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perikatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun Notaris/PPAT tidak mengindahkan syarat-syarat sahnya perikatan tersebut dan tetap membuat akta sesuai yang diminta oleh para penghadap.

- b. Notaris/PPAT tidak mengindahkan dan tetap saja membuat suatu akta otentik padahal ia mengetahui bahwa pada saat orang yang menghadap kepadanya untuk membuat akta otentik tersebut telah memberikan keterangan-keterangan tidak benar untuk dicantumkan di dalam akta tersebut.

Penulis berpendapat untuk menghindari terjerat didakwa melakukan suatu tindak pidana Pasal 266 ayat 1 KUHP sebaiknya sejak awal para penghadap mengutarakan dengan tegas niatnya untuk melakukan jual beli dengan terlebih dahulu Notaris/PPAT mengingatkan para penghadap bahwa :

- a. Apabila ingin mencantumkan dalam akta harga yang lain dari pada harga yang sebenarnya, Penghadap jangan sekali-kali memberitahukan hal itu kepada Notaris/PPAT atau pegawai kantor Notaris/PPAT artinya penghadap harus dilarang memberitahu Notaris/PPAT bahwa harga yang sesungguhnya berbeda dengan harga yang ingin dicantumkan dalam akta;
- b. Apabila Penghadap sudah terlanjur memberitahukan adanya perbedaan harga tersebut sebaiknya Notaris/PPAT menolak membuat akta bagi Penghadap bersangkutan;

- c. Memberitahu Penghadap bahwa apabila dikemudian hari ketahuan bahwa harga yang tercantum dalam akta tidak benar ada kemungkinan yang bersangkutan kelak dijerat Pasal 266 ayat 1 KUHP.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa seorang PPAT tidak dapat dikenakan Pasal 266 ayat 1 KUHP. Hal ini dikarenakan dalam Pasal 266 ayat 1 tersebut terdapat unsur menyuruh. PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanya merupakan media (alat) untuk lahirnya suatu akta otentik sedangkan inisiatif timbul dari para Penghadap sehingga dalam hal ini PPAT adalah pihak yang disuruh dan bukan pihak yang menyuruh. Namun apabila seorang PPAT telah dengan sengaja dan diisnyafi atau disadari bekerja sama dengan Penghadap maka PPAT dapat dikenakan Pasal 263 ayat 1 KUHP yang dikaitkan dengan Pasal 55 ayat 1 KUHP yaitu turut serta melakukan tindak pidana. Selain itu karena produk yang dihasilkan oleh PPAT adalah berupa akta otentik maka PPAT dikenakan pemberatan yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 264 ayat 1 huruf a KUHP jo Pasal 55 ayat 1 KUHP.

2. Tanggung Jawab Secara Perdata

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Pendapat yang umum dianut bahwa wanprestasi terjadi apabila didahului dengan perjanjian. Apabila tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaran tersebut disebut perbuatan melanggar hukum. Berpijak pada prinsip umum tersebut maka Penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya perjanjian.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melanggar hukum diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :⁶⁶

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk membuktikan adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan harus ada keempat kriteria itu secara kumulatif namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk menjadi suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian dan

⁶⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Hukum melihat ada 3 (tiga) pertanggungjawaban atas delik yaitu :⁶⁷

- a. Pertanggungjawaban atas kerugian yang disengaja;
- b. Pertanggungjawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak sengaja;
- c. Pertanggungjawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.

Sedangkan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum dan merupakan penyebab timbulnya kerugian sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld* maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁶⁸

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang sering ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

Penulis berpendapat bahwa terdapat praktik yang secara umum sering dilakukan oleh PPAT misalnya karena faktor waktu dan kesibukan dengan alasan efisiensi waktu, kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara

⁶⁷ Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, (Jakarta : Alih Bahasa oleh Mohammad Radjab, 1996), hlm. 86.

⁶⁸ J.H. Nieuwenhuis, *Hoofstukken Verbintenissenrecht*, (Surabaya : Alih bahasa oleh Djasadin Saragih, 1985), hlm. 143.

sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, maupun karena adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut. Semua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bila disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Di sisi lain apabila tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktepatan atau kealpaan dari PPAT bersangkutan dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.

PPAT apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik mengandung cacat hukum yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak terpenuhi maka menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal atau menjadi batal demi hukum sehingga mengakibatkan suatu kerugian maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Hak subjektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya.⁶⁹ Dalam hal ini terhadap kasus pembuatan akta PPAT yang mengandung cacat hukum akan

⁶⁹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum Cet-1*, (Bandung : Binacipta, 1991), hlm. 70.

mengakibatkan kesulitan bagi pihak klien atau orang yang berhak atas akta untuk melaksanakan haknya. Hak klien yang dijamin undang-undang selaku yang berhak atas akta adalah hak untuk mempergunakan akta tersebut sebagai alat bukti haknya yang sah sehingga dengan alat bukti tersebut dapat meneguhkan atau mendalilkan haknya dan bahkan membantah hak orang lain. Dengan demikian apabila akta PPAT yang dibuat sebagai dasar peralihan hak atas tanah dinyatakan batal oleh putusan Pengadilan dan berakibat klien PPAT tersebut tidak mendapatkan hak atas akta otentik atau tidak dapat mempergunakan akta tersebut sebagaimana layaknya peran dan fungsi sebuah akta otentik maka PPAT bersangkutan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian. Bentuk ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata ada 2 (dua) macam yaitu :⁷⁰

- a. Ganti rugi umum, yaitu ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi, dan bunga. Ganti rugisecara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata.
- b. Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain

⁷⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 134.

sejumlah uang. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Raad yang selengkapnya dirumuskan sebagai berikut :⁷¹

Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti yang sesuai maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

Penulis menyimpulkan bahwa sebagai akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hati, tidak cermat dan tidak teliti dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah menyebabkan pelaksanaan hak subjektif seseorang menjadi terganggu. Apabila hal tersebut menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak maka PPAT bersangkutan harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum dan menjadi suatu delik perbuatan yang melanggar hukum serta menimbulkan kerugian harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini sebagai antisipasi apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat

⁷¹ J.H. Nieuwenhuis, *Op. cit.*, hlm. 134.

materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT. Pihak yang menuduh tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh PPAT adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif dan sifat pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif. Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan tertentu atau suatu keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Penjelasan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan bahwa PPAT hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan PPAT untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasehat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka PPAT dapat dipertanggung jawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasehat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan sesuatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa PPAT yang dapat dimintai pertanggung jawaban atas kebenaran materiil

suatu akta yang dibuatnya bila ternyata PPAT tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya.

3. Tanggung Jawab Secara Administratif

Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vertig ada dua teori yang melandasinya yaitu :⁷²

- a. Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditunjukkan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

⁷² Ridwan, H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 67.

Berdasarkan teori *fautes personalles* di atas, Penulis berpendapat bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum. PPAT yang membuat akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang. Wewenang yang ada pada PPAT berdasarkan Pasal 2 PJPPAT telah disalahgunakan sehingga penggunaan wewenang tersebut pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan pemberian wewenang itu sendiri. Kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian akan tetapi yang menjadi masalah adalah apakah kealpaan atau kelalaian yang dilakukan PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang atau tidak mengingat istilah penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Berdasarkan pada kewenangan yang dimiliki PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoretis maupun praktis. Dengan demikian apabila seseorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil

dan materiil tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materiil tersebut termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 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 diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.”

Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikarenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT) juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik IPPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;

- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat 2 Kode Etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006).

Tanggung jawab PPAT secara administratif ini termasuk di dalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang secara tegas menyatakan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materiil dari prosedur atau tata cara pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dalam peralihan hak atas tanah dapat disimpulkan beberapa hal penting terkait pokok rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yang dibuat oleh Camat Singosari selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Alm. Imam Kabul) dianggap fiktif, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah (cacat hukum) karena terdapat pemalsuan sidik jari / cap jempol Penggugat I yaitu Ibu Lasmani. Majelis Hakim membatalkan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 berikut surat-surat peralihan hak maupun surat kepemilikan yang dialihkan karenanya dinyatakan batal demi hukum. Hal tersebut yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim yaitu terdapat unsur pemalsuan sidik jari / cap jempol dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tersebut.
2. Akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli No. 1129/KEC.SGS/1996 tanggal 27 November 1996 yaitu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dengan demikian terhadap permasalahan tersebut PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya

sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana apabila PPAT yang bersangkutan terbukti bersalah dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka saran yang akan diberikan Penulis adalah sebagai berikut :

1. Produk dari PPAT yaitu akta otentik memiliki pembuktian yang sempurna. Dalam membuat akta otentik sedapat mungkin PPAT berpedoman pada aturan yang telah ada serta menjunjung harkat dan martabat sebagai seorang PPAT.
2. Masyarakat dalam melakukan pembuatan akta otentik ke PPAT perlu berhati-hati dan waspada dalam proses penerbitannya serta informasi yang diberikan harus sesuai dengan fakta yang terjadi dan tidak direkayasa agar menghindari terjadinya kerugian bagi pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- A.A Mahendra. *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT Sementara*, Jakarta, Pustaka Ilmu, 2001.
- A.A Parlindungan. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1999.
- Abdul Ghofur Anshori. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2009.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004.
- Ateng Syafrudin. *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia IV, Bandung, Universitas Parahyangan, 2002.
- Bagir Manan. *Wewenang Provinsi dan Kabupaten Dalam Rangka Otonomi Daerah*, Bandung, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2000.
- Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Bayu Suryaningrat. *Wewenang Tugas dan Kewajiban Camat*, Yayasan Beringin KORPRI Unit Departemen Dalam Negeri, 1976.
- Boedi Harsosno. *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1999.

- Dayu Damayanti. *"Kewenangan Mengadili Atas Pembatalan Akta PPAT Sebagai Akta Pejabat Publik"*, Tesis di Universitas Airlangga Surabaya, 2007.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 1991.
- Gusmi. *"Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor :117 K/Pdt/2006)"*, Tesis di Universitas Diponegoro Semarang, 2011.
- Habib Adjie. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2013.
- Hans Kelsen. *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Bandung, Raja Grafindo Persada, 2006.
- Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Imam Soetiknjo. *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Gajah Mada Universitas Pers, 1990.
- Indrohato. *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994.
- J.G. Brouwer dan Schilder. *A Survey of Dutch Administrative Law*, Aeguilibri, Nijmegen, 1998.
- J.H. Nieuwenhuis. *Hoofstukken Verbintenissenrecht*, Surabaya, Alih bahasa oleh Djasadin Saragih, 1985.
- Jhon Salihendo. *Manusia, Tanah Hak, dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994.

- Kertasapoetra, dkk. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Bina Aksara, 1984.
- Lidya Christina Wardhani. *"Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan"*, Tesis di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2017.
- M. Syamsudin. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta, PT Prenadamedia Group, 2021.
- Madjloes. *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Departemen Hukum Institut Ilmu Pengetahuan, 1977.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2010.
- Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono. *Membaca dan Mengerti HIR*, Semarang, UNDIP, 2008.
- Moeljatno. *Asas-Asas Hukum Pidana Edisi Revisi*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010.
- Mulyoto. *Perjanjian (Teknik cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, Yogyakarta, Cakrawala Media, 2012.
- Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002.
- Nadia Abrar. *Terampil Menulis Proposal Penelitian Komunikasi*, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada, 2005.

- Nurmayani. *Hukum Administrasi Daerah*, Lampung, Universitas Lampung, 2009.
- Pieter Latumenten. *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Surabaya, 2009.
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2004.
- Rachmat Setiawan. *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum Cet-1*, Bandung, Binacipta, 1991.
- Rafiq Adi Wardana. "*Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)*", Tesis di Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2018.
- Raymond Nata Sitepu. "*Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 19/PDT.G/2013/PN.RAP) dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 53/PDT/2015/PT-MDN)*", Tesis di Universitas Sumatera Utara, 2018.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006.
- Roeslan Saleh. *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Dua Pengertian Dasar Dalam Hukum Pidana*, Jakarta, Aksara Baru, 1983.
- Rosa Agustina. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Roscoe Pound. *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, Jakarta, Alih Bahasa oleh Mohammad Radjab, 1996.

- Soekidjo Notoatmojo. *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2010.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Cetakan Ke Empat Belas*, Jakarta, Rajawali Pers, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2007.
- Sudarwan Danim. *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung, Pustaka Setia, 2002.
- Supriadi. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2010.
- Wirjono Prodjodikoro. *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia Edisi Ketiga*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2003.
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.

2. Peraturan perundang-undangan

- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;

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 Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

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;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, tentang sengketa atas sebidang tanah dan berdiri bangunan rumah di atasnya.

3. Makalah, Artikel, dan Internet

http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_5_60.htm Akses tanggal 9 Maret 2020.

http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uud_am1_4.htm Akses tanggal 9 Maret 2020.

<http://repository.unair.ac.id/11999/2/FULLTEXT-10.pdf/> Akses 15 September 2019.

<https://m.hukumonline.com/pusatdata/detail/17229/node/686/burgerlijk-wetboek-kitab-undang-undang-hukum-perdata#> Akses tanggal 9 Maret 2020.

<https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah/> Akses 23 September 2019.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4fc5054acd52e/kedudukan-camat-sebagai-ppat-sementara/> Akses 5 Maret 2020.

<https://www.kompasiana.com/nopalmtq/5529e68b6ea8342572552d24/mengenal-arti-kata-tanggung-jawab> Akses tanggal 5 Maret 2020.