



Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Cindy Annisa, Suriyaman¹ & Marwah¹

¹Magister Kenotariatan, Universitas Hasanudin

²Koresponden Penulis, Email: cindyannisabp@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received; 20-10-2021

Revised: 29-11-21

Accepted: 05-12-2021

Published: 11-12-2021

Keywords:

Deed of sale &
purchase; Camat;
PPAT

Kata Kunci:

Akta Jual Beli; Camat;
PPAT

Abstract. *The research objective to analyze the making of the deed of sale and purchase of land carried out by the sub-district head as PPATS with the provisions of the legislation. This study uses empirical research methods. The results of this study, namely: 1) the procedure for making the deed of sale and purchase made by the sub-district head as PPATS is not in accordance with the provisions of the applicable laws because the entire process of making the deed of sale is carried out not before the sub-district head as PPATS but carried out before the lurah and 2) legal protection the buyer of land rights in the case of buying and selling, will get legal protection if he meets the criteria of a buyer with good intentions, namely having made a sale and purchase of the land object in accordance with legal procedures/procedures and documents as determined by law and exercising prudence by examining matters relating to the object of land that is agreed upon based on the Circular Letter of the Supreme Court Number 4 of 2016 concerning the Implementation of the Formulation of the Results of the Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber of the Year 2016 as a Guide to the Implementation of Duties for the Court.*

Abstrak. *Penelitian bertujuan untuk menganalisis pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh camat selaku PPATS dengan ketentuan perundang-undangan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Hasil penelitian ini, yaitu: 1) prosedur pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh camat selaku PPATS belum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebab seluruh proses pembuatan akta jual beli dilakukan tidak dihadapan camat selaku PPATS tetapi dilakukan dihadapan lurah dan 2) Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah dalam hal jual beli, akan mendapatkan perlindungan hukum apabila memenuhi kriteria pembeli beritikad baik yaitu telah melakukan jual beli atas objek tanah sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan undang-undang serta melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.*

Corresponden author:

*Email: cindyannisabp@gmail.com

Artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY BY



PENDAHULUAN

PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan pelayanan dibidang pertanahan kepada masyarakat. Pada kenyataannya, keberadaan PPAT dalam suatu wilayah belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, ada kalanya suatu wilayah tidak memiliki PPAT, sehingga untuk memenuhi kebutuhan akan PPAT tersebut, maka perlu diangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang selanjutnya disebut PPATS (Muthohar, 2017). Salah satu kebijakan yang diambil oleh pemerintah dalam memenuhi kebutuhan PPAT ialah mengangkat seorang camat menjadi PPATS. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut Perkaban No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkaban No.1 Tahun 2006) memuat aturan bahwa "PPATS ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT" (Ravianto, 2017).

Salah satu cara yang lazim untuk memperoleh hak atas tanah ialah melalui jual beli. Jual beli merupakan salah satu upaya dalam perolehan hak atas tanah pemindahan hak/peralihan hak. Biasanya sebelum mencapai kesepakatan, dalam proses jual beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang merupakan faktor penentu sejak terjadinya kesepakatan tetap (Permadi, 2016). Sejak terjadinya kesepakatan tetap, maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat, sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Namun, suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diharapkan oleh kedua belah pihak (Umar, 2020). Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu (Marsella, 2015).

Untuk melindungi hak dan kewajibannya, subjek hukum harus bertindak sesuai dengan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Jika para pihak tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan mereka secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketanya. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula dimana setiap orang harus tunduk pada peraturan hukum perdata, sehingga peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya (Poesoko, 2015).

Adapun tugas pengadilan yaitu menyelesaikan yang seadil-adilnya dengan mengadili para pihak yang bersengketa di dalam Sidang Pengadilan dan memberikan putusannya. Kewenangan pengadilan membantu pihak mencari keadilan bukan berarti pengadilan memihak atau berat sebelah, akan tetapi pengadilan hanya menunjukkan arah yang harus di tempuh sesuai dengan undang-

undang, sehingga mereka yang tidak mengenal hukum tidak akan dirugikan (Kusmayanti, Putri & Rahmainy, 2019).

Berdasarkan Pasal 1866 *Burgerlijk Wetboek* yang selanjutnya disebut BW, Jo. Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* yang selanjutnya disebut HIR/284 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* yang selanjutnya disebut RBG, mengatur tentang alat bukti yang diketahui dalam hukum acara perdata antara lain alat bukti tertulis, alat bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis sangat krusial dalam pemeriksaan perkara perdata di pengadilan, sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa alat bukti tertulis ialah akta dan surat sengaja dibuat untuk kepentingan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari (Evi, 2021). Sebagai salah satu pejabat umum, PPAT berperan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta autentik merupakan alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa di pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan dalam Pasal 1870 BW kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi suatu sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum (Flora, 2012).

Dalam suatu gugatan yang menyatakan tidak sahnya akta Notaris/PPAT, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan masih mengikat secara hukum bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di pengadilan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang terdegradasi atau akta dibawah tangan (Safitry, 2019). Berdasarkan Pasal 1870 BW mengenai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, suatu akta autentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain (Nurrahmansyah, 2021).

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta. Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta autentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara yang diajukan oleh para pihak, terkadang putusan majelis hakim tidak cukup memuaskan para pihak, baik penggugat maupun tergugat, terkadang juga suatu putusan hakim tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan terkadang juga bersifat memihak maka oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan setiap urusan hakim di mungkinkan untuk diperiksa kembali melalui upaya hukum.

Sulit untuk mengukur secara sistematis, putusan hakim yang bagaimana yang memenuhi rasa keadilan. Akan tetapi tentu saja ada indikator yang dapat digunakan untuk melihat dan merasakan bahwa suatu putusan telah memenuhi rasa keadilan atau tidak. Indikator itu antara lain dapat di temukan didalam "pertimbangan hukum" yang digunakan hakim. Pertimbangan hukum merupakan dasar argumentasi

bagi hakim dalam memutuskan suatu perkara. Jika argumen hukum tersebut tidak benar dan tidak sepatutnya (*proper*), maka orang kemudian dapat menilai bahwa putusan tersebut tidak benar dan tidak adil. Namun, dalam kenyataannya putusan yang demikian masih ditemukan, antara lain yaitu adanya putusan pengadilan yang sama saling bertentangan antara satu dengan lainnya sedangkan subjek dan objeknya sama dan berbeda dalam menilai alat bukti autentik, sehingga menyebabkan putusan tidak atau belum dapat dikatakan berkepastian hukum dan berkeadilan karena diajukannya perkara-perkara baru sebagai buntut dari putusan tersebut.

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

Pihak penggugat melayangkan gugatan kepada pihak tergugat dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I, tergugat II, dan turut tergugat yakni tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan pihak penggugat, telah membuat dan menerbitkan akta jual beli nomor: 371/SEG-MAN/1998 tertanggal 29 Desember 1998 yang dibuat dan ditandatangani oleh tergugat I dan turut tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Bocco Boccoe/Kampung Timporongan Kelurahan Segeri Kecamatan Segeri, Kabupaten Pangkajene, Nomor Blok/SPPT. 001-0052 Persil 25 SII No. Kahir 140 CI yang tertulis atas nama Andi Mommi B. Dg. Patokkong.

Objek dari isi akta tersebut merupakan milik penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd Majid Jaya melalui Alm. Puang Kanang (Ibu Penggugat) pada tahun 1974. Pada saat melakukan jual beli, akta jual beli tanah tersebut tidak dibuat secara tertulis tetapi hanya didasari atas kepercayaan secara lisan saja. Menurut penggugat, tergugat I melakukan pengurusan akta jual beli di Kantor Kecamatan dengan merekayasa blangko kosong yang telah ditandatangani oleh Abd. Majid Jaya sebagai bukti pembelian.

Sebelum mengajukan gugatan, penggugat telah berulang kali mengajak tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan akan tetapi, tidak pernah mendapat tanggapan yang serius dari tergugat I. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pangkajene karena tergugat I terus menguasai secara tidak sah dan tanpa hak tanah milik penggugat bahkan telah menjual sebagian tanah tersebut kepada tergugat II. Berdasarkan hal tersebut, maka pihak penggugat mengajukan pembatalan terhadap akta jual beli yang dibuat oleh pihak tergugat kepada hakim Pengadilan Negeri Pangkep untuk menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah dan berkekuatan hukum karena merugikan pihak penggugat sebagai pemilik sah dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

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

Kasus ini berlanjut ke tahap banding hingga kasasi. Dalam tingkat banding majelis hakim Pengadilan Tinggi Makassar tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum maupun kesimpulan majelis hakim tingkat pertama dalam mempertimbangkan pokok perkara. Menurut mejelis hakim, dari bukti surat-surat yang diajukan dalam persidangan oleh Andi Rifai tidak ada diantara bukti surat tersebut yang menerangkan bahwa tanah sengketa ialah tanah milik Andi Rifai yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya, sementara Andi Sainuddin dalam menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang salah satu buktinya ialah akta jual beli yang merupakan alat pembuktian yang sempurna sepanjang tidak dimentahkan oleh bukti lawan. Sehingga hakim Pengadilan Tinggi Makassar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pangkep dalam putusannya pada tanggal 7 Mei 2018 Nomor: 146/PDT/2018/PT MKS. Merasa tidak puas dengan putusan tersebut, sengketa ini pun berlanjut dengan upaya hukum kasasi yang ditempuh oleh Andi Rifai ke Mahkamah Agung RI di Jakarta melalui keputusan Mahkamah Agung RI Nomor: 441 K/Pdt/2019 tertanggal 14 Maret 2019, permohonan kasasi Andi Rifai ditolak maka dengan demikian Andi Sainuddin ditetapkan sebagai pihak yang kalah dalam sengketa tersebut. Atas putusan kasasi Mahakamah Agung tersebut, Andi Rifai masih berkehendak mengajukan upaya hukum peninjauan kembali (PK) dan hingga saat ini kasus tersebut masih menjalani proses peninjauan kembali.

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

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan karya ilmiah ini ialah penelitian empiris. Penelitian hukum empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat. Memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai perangkat realitas (*reality*), tindakan (*action*), dan perilaku (*behavior*). Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Pangkep. Penentuan lokasi penelitian dengan pertimbangan lokasi tersebut dapat memenuhi bahan-bahan penelitian dan data-data lainnya terkait

dengan permasalahan penelitian, yaitu terdapat kasus mengenai pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS.

PEMBAHASAN

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

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

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

Yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa tanah.

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

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

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

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

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

Masyarakat Kabupaten Pangkep yang pada umumnya tinggal di daerah pedesaan, bila melaksanakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang dimilikinya seperti jual beli, hibah dan pembagian hak bersama dalam warisan senantiasa menghadap Kepala Desa/Kelurahan untuk pembuatan aktanya.

Pembagian wilayah administratif Kabupaten Pangkep terdiri dari 13 Kecamatan, yang terbagi dalam 38 Kelurahan serta 102 Desa. Keadaan wilayah Kabupaten Pangkep terbagi menjadi 2 (dua) wilayah yaitu kepulauan dan daratan yang sebagian besar merupakan wilayah yang terpencil serta masih terdapat pula yang susah dijangkau dengan kendaraan roda empat.

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

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

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

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

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

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

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

Dari wawancara yang telah dilakukan oleh penulis terhadap seluruh responden yang diteliti oleh penulis di Kabupaten Pangkep, hasil penelitian terungkap bahwa camat selaku PPATS dalam pembuatan akta jual beli tidak menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli setelah para pihak melengkapi kelengkapan dokumen untuk pembuatan akta jual beli, selanjutnya para pihak di minta datang ke Kantor Notaris dan Notaris/PPAT akan membacakan/menjelaskan akta jual beli kepada para pihak untuk bertanda tangan saat itu juga setelah akta dibacakan/dijelaskan isinya. Berbeda halnya dengan PPATS, segala proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan tidak dihadapan camat selaku PPATS tetapi segala prosesnya dilakukan dihadapan kepala desa/lurah. Pertemuan kedua belah pihak dan proses penandatanganan akta jual beli telah diselesaikan di Kantor Desa/Lurah bahkan mereka pula yang bertindak sebagai saksi yang tertulis pada akta. Akta tersebut juga tidak dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak karena para pihak tidak pernah menghadap PPATS. Padahal dalam ketentuan yang berlaku camat selaku PPATS seharusnya membacakan/menjelaskan isi dari akta jual beli kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum akta tersebut seketika itu juga ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan camat.

Seperti kasus yang telah peneliti uraikan sebelumnya, didasarkan pada keterangan yang diberikan oleh Abd. Majid Jaya yang menerangkan bahwa tidak pernah

bertandatangan pada akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPATS, dan PPATS juga tidak pernah membacakan/menjelaskan isi akta jual beli dihadapan para pihak, tetapi Abd. Majid Jaya hanya bertanda tangan saat Andi Sainuddin datang menemui Abd. Majid Jaya di rumahnya yang berada di Takalar dengan membawa surat akta jual beli dan surat-surat lainnya berupa blangko yang masih kosong.

Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa “pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”. Selanjutnya Pasal 22 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memuat aturan bahwa “akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 101 Perkaban No. 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Perkaban No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa:

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

PPATS membuat akta dalam bentuk asli 2 (dua) lembar, yang 1 (satu) akta asli lembar pertama untuk disimpan PPATS dan yang 1 (satu) akta asli lembar kedua yang seharusnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan untuk keperluan pendaftaran justru diberikan kepada pembeli. PPATS tidak mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan dan tidak membuatkan buku daftar akta (repertorium). Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Kantor Kecamatan Segeri tidak ditemukan buku register tanah tahun 1997 sampai dengan tahun 2000, dan di dalam Buku Letter F belum ada peralihan dari Andi Mommi B. Dg. Pattokong maupun dari ahli waris yaitu Abd. Majid Jaya sebagai pemilik tanah objek sengketa tersebut. Hal ini bertentangan dengan Pasal 21, Pasal

25, dan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang kewajiban PPATS sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik.

Berkenaan dengan hal tersebut tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan tidak tercapai.

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

Dalam kasus ini, menurut Abd. Majid Jaya tidak pernah menghadap PPATS untuk menyampaikan kehendaknya dan membantah telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa dengan Andi Sainuddin berikut menerima uang atas jual beli tersebut dari Andi Sainuddin, tetapi transaksi tersebut dilakukan dengan ibunya yaitu Puang Kanang pada tahun 1974 dan uang yang diterima untuk pembayaran tanah objek sengketa seharga Rp. 200.000,-, (dua ratus ribu rupiah) ialah bersumber dari Andi Rifai. Namun didalam akta jual beli nomor: 371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998, harga jual beli ialah sebesar Rp. 4.000.000,-, (empat juta rupiah). Berkenaan dengan hal tersebut, PPATS telah melanggar asas terang dan tunai, dimana dalam proses jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan harus ada pembayaran atas jual beli tanah tersebut, sehingga seharusnya PPATS memastikan terlebih dahulu mengenai kebenaran apakah benar telah dilakukan jual beli dan terhadap harga yang tercantum didalam akta.

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

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli

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

Pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, apabila ia telah memeriksa secara seksama data fisik dan keabsahan data yuridis atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah dilakukan. Jika pembeli telah mengetahui atau dianggap telah mengetahui cacat cela yang terdapat

dalam proses peralihan hak atas tanah namun ia tetap melanjutkan jual beli, maka pembeli tersebut tidak dapat dikatakan beritikad baik.

Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 memuat aturan bahwa PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan harus memeriksa atau memastikan telah terpenuhinya hal-hal sebagai berikut: (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tidak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan para pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan.

Untuk dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menegaskan kembali tentang kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW, ialah sebagai berikut:

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

Syarat huruf a dan b tersebut di atas bersifat kumulatif, sehingga dalam penerapannya harus terpenuhi kedua kriteria/syarat tersebut. Dengan kata lain, seseorang dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia sebelum dan pada saat proses jual beli telah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik)

dan keabsahan kepemilikan/peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya. Jika kriteria pembeli beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Untuk itu demi terjaminnya perlindungan hukum oleh Negara kepada masyarakat, maka dituangkan dalam ketentuan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945, memuat aturan bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum".

Wujud jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat sehubungan dengan memperoleh tanah karena perbuatan hukum yakni jual beli ialah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur peraturan pemerintah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Adapun peraturan pemerintah sebagaimana yang dimaksud, merupakan peraturan induk dari pendaftaran tanah ialah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif, dimana sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa "sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, memuat aturan bahwa "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", sebagaimana diatur juga dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA menguraikan berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat ialah bukti hak yang kuat, bukan mutlak. Alat bukti yang kuat diartikan sebagai alat bukti yang dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini menyebabkan walau seseorang telah memiliki sertifikat atas sebidang tanah, apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan bahwa sertifikat tersebut salah maka sertifikat dapat dibatalkan. Pihak yang dapat membuktikan bahwa ialah pemilik dari tanah yang sebenarnya yang disertifikatkan atas nama orang lain, dapat memperoleh kembali tanah tersebut, dan sertifikat yang telah terbit tersebut dibatalkan. Hal ini dilakukan untuk melindungi pihak-pihak yang sebenarnya ialah pemilik tanah yang sebenarnya.

Di lain pihak, pemegang sertifikat juga harus mendapatkan perlindungan hukum dari Negara. Oleh karena itulah dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa setelah 5 tahun sertifikatnya terbit, pihak yang merasa kepentingannya terganggu oleh terbitnya sertifikat tersebut tidak dapat lagi mengajukan keberatan atau menggugat. Dengan adanya aturan ini, maka pemegang sertifikat pun mendapatkan perlindungan hukum. Karena setelah 5 tahun sertifikatnya terbit, maka tidak ada pihak yang dapat menggugat lagi. Namun PP No. 24 tahun 1997 menetapkan syarat, yakni penerbitan sertifikat dilakukan dengan cara yang diatur oleh undang-undang, kemudian secara nyata dikuasai dan dilakukan dengan itikad baik.

Dengan demikian, jika “sistem negatif bertendensi positif” semata-mata dimaksudkan untuk mengatur lewatnya waktu pengajuan gugatan, seharusnya tidak perlu lagi ada syarat itikad baik, karena beritikad baik ataupun tidak, setelah 5 tahun didaftarkan pemegang sertifikat hak atas tanah tak dapat lagi diganggu gugat. Atau, kalau memang dimaksudkan sebagai sarana untuk memperoleh hak, maka seharusnya fokusnya bukan pada tidak dapat diajukannya lagi gugatan (oleh pihak lain), tetapi berubahnya status pemegang sertifikat. Bagaimanapun juga, mekanisme daluwarsa gugatan yang saat ini diatur dalam PP No. 24/1997 tersebut tetap harus selalu dihubungkan dengan ada atau tidaknya itikad baik yang juga diatur di dalam ketentuan tersebut. Dengan kata lain, sebagaimana praktek selama ini, hakim tidak perlu terpaku pada batas waktu 5 tahun untuk menguji itikad baik pembeli. Konsekuensinya, memang tidak ada waktu daluwarsa yang pasti dan, dengan adanya kekosongan hukum, hal ini perlu ditentukan oleh Mahkamah Agung.

Berkenaan dengan hal tersebut, aturan tersebut telah diperbarui dan diatur lebih lanjut pada Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 yang memuat aturan bahwa pembatalan sertifikat dapat dilakukan karena adanya cacat administrasi, apabila sebelum 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang baru diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan dan/atau yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik, ataupun karena adanya tumpang tindih hak atas tanah. Apabila jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut telah terlampaui maka pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan melalui mekanisme pengadilan.

2. Daluwarsa Penuntutan Pihak Ke-3 Yang Memiliki Hak

Dalam kasus ini, sejak dibelinya tanah objek sengketa tersebut pada tahun 1974, Andi Rifai (Penggugat) tidak pernah melakukan pengurusan surat sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan tidak pernah secara nyata menguasai, memanfaatkan, serta mengelola tanah objek sengketa tersebut. Tanah yang dulunya masih berupa sawah digarap oleh kakak penggugat yang bernama Aras Dg. Rombe hingga setelah Aras Dg. Rombe meninggal dunia, ibu Penggugat kemudian menyerahkan tanah objek sengketa kepada Andi Sainuddin (tergugat I) untuk dikelola pada tahun 1980.

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

kemudian mengajukan gugatan pembatalan akta ke Pengadilan Negeri Pangkep pada tahun 2017.

Dalam praktiknya, mekanisme kedaluwarsa 5 (lima) tahun tidak berdiri sendiri, tetapi tetap dipadukan dengan syarat adanya itikad baik. Namun jika dalam penerbitan sertifikat mengandung unsur “permainan” dan “keganjilan” (Misalnya, jika tidak ada pengukuran sebelumnya, atau terdapat beberapa surat berbeda ukuran luas – padahal semua surat tersebut mengacu pada objek tanah yang sama), maka daluwarsa gugatan dianggap tidak berlaku (Putusan Mahkamah Agung No. 237 K/Pdt/2014).

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

Selain itu, terdapat keterangan-keterangan yang saling berkaitan antara para saksi yang berbatasan terkait asal usul kepemilikan tanah objek sengketa tersebut. Penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa yang diperoleh dengan cara membeli dari Abd. Majid Jaya melalui ibunya yaitu Puang Kanang. Dengan demikian, penulis berpendapat bahwa Andi Sainuddin telah memenuhi syarat adanya itikad baik.

Selanjutnya bila ditinjau dari kelemahan sistem publikasi negatif, nama yang tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan/atau sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, umumnya kelemahan tersebut dapat diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*.

Dalam kasus ini, tanah objek sengketa tersebut belum di daftarkan pada Kantor Pertanahan, di dalam Buku Letter F belum ada peralihan dari Andi Mommi B. Dg. Pattokong maupun dari ahli waris yaitu Abd. Majid Jaya sebagai pemilik asal tanah objek sengketa tersebut. Andi Sainuddin telah mengerjakan tanah tersebut sejak tahun 1980, hingga kemudian pada tanggal 29 Desember 1998 diterbitkan akta jual beli dan diikuti dengan perubahan wajib pajak yang telah dilakukan oleh Andi Sainuddin sebagai alas hak kepemilikannya.

Oleh karena adanya itikad baik dari Andi Sainuddin, penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum yang dapat diperoleh ialah *Acquisitieve Verjaring* atau lewatnya jangka waktu tertentu menyebabkan seseorang memperoleh hak milik atas suatu benda sesuai dengan ketentuan Pasal 1963 BW, demikian juga *rechtsverwerking* dalam hukum adat mengacu pada pelepasan hak yang didasarkan berlangsungnya jangka waktu yang lama tertentu, berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA yang memuat aturan hapusnya hak milik atas tanah karena ditelantarkan.

Sehubungan dengan apa yang disebut sebagai *rechtsverwerking* atau hilangnya hak menggugat ini, acuan waktu yang digunakan oleh Mahkamah Agung ternyata cukup bervariasi, tergantung situasi masing-masing kasusnya. Pada umumnya Mahkamah Agung akan melihat berapa lama gugatan baru diajukan. Ini dapat dianggap hilang setelah 25 tahun, 14 tahun, 15 tahun atau 50 tahun sejak terjadi peralihan hak. Bagaimanapun, Mahkamah Agung tidak berpatokan pada jangka waktu 5 tahun yang ditentukan oleh PP No. 24/1997, karena terdapat juga putusan yang membenarkan pengadilan di tingkat bawah menerima gugatan yang baru diajukan setelah 8 tahun.

Selanjutnya, Andi Sainuddin kemudian menjual sebagian tanah objek sengketa berupa tanah kavling kepada Saoda (tergugat II) yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Andi Agus, S.H., dengan akta jual beli nomor: 106/NAA/SGR-MDL/2017 tanggal 30 Januari 2017. Mengacu pada ketentuan Pasal 1320 BW, terkait syarat materil jual beli telah terpenuhi dan syarat formalnya pun terpenuhi sebab jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, dengan mengikuti prosedur jual beli yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku. Kemudian dilihat dari asas terang dan tunai yang telah terpenuhi karena jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik berkaitan dengan tanah dalam hal ini Notaris/PPAT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, kemudian telah dibayarkan pula sejumlah uang dalam jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan terpenuhinya unsur ini maka jual beli telah sah dilakukan, yang mengakibatkan kepemilikan atas sebagian tanah objek sengketa berpindah dari Andi Sainuddin kepada Saoda.

Menurut pendapat penulis, pada jual beli kedua antara Andi Sainuddin dengan Saoda, kriteria untuk dikatakan sebagai pembeli beritikad baik telah terpenuhi, dimana akta jual beli dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, objek sengketa telah dikuasai secara nyata oleh Andi Sainuddin sejak tahun 1980 dan akta jual beli yang diperoleh oleh Andi Sainuddin telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga dapat disimpulkan bahwa Saoda ialah pembeli beritikad yang baik sehingga harus pula dilindungi oleh Undang-Undang.

SIMPULAN

1. Prosedur pembuatan akta jual beli nomor:371/SEG-MAND/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat oleh camat selaku PPATS belum sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT yang diatur oleh undang-undang sebab penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan camat selaku PPATS, camat selaku PPATS tidak membacakan/menjelaskan isi akta jual beli kepada para pihak, segala proses pembuatan akta jual beli dilakukan tidak dihadapan camat selaku PPATS tetapi segala prosesnya dilakukan dihadapan lurah, camat selaku PPATS tidak membuat buku daftar akta (repertorium).
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah dalam hal jual beli, akan mendapatkan perlindungan hukum apabila pembeli tersebut memenuhi kriteria pembeli beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

Pengadilan. Adapun perlindungan hukum yang dapat diperoleh ialah *Acquisitieve Verjaring* atau lewatnya jangka waktu tertentu menyebabkan seseorang memperoleh hak milik atas suatu benda sesuai dengan ketentuan Pasal 1963 BW, demikian juga *rechtsverwerking* dalam hukum adat mengacu pada pelepasan hak yang didasarkan berlangsungnya jangka waktu yang lama tertentu. Dalam hukum adat apabila selama sekian waktu membiarkan tanahnya dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik maka hilanglah haknya untuk menuntut tanah tersebut, berdasarkan ketentuan pada Pasal 27 UUPA yang memuat aturan hapusnya hak milik atas tanah karena ditelantarkan.

DAFTAR BACAAN

- Evi, E. E. (2021). Kekuatan Pembuktian Suatu Surat Pernyataan Bermaterai Dalam Sengketa Keperdataan di Pengadilan. *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 95-109.
- Flora, H. S. (2012). Tanggung Jawab Notaris Pengganti dalam Pembuatan Akta. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 14(2), 179-199.
- Kusmayanti, H., Putri, S. A., & Rahmainy, L. (2019). Praktik Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Agama Melalui Sidang Keliling Dikaitkan dengan Prinsip dan Asas Hukum Acara Perdata. *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 4(2), 145-161.
- Marsella, M. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2(2), 101-107.
- Muthohar, M. (2017). Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali). *Jurnal Akta*, 4(4), 527-534.
- Nurahmansyah, K. (2021). 2 HUKMY: *Jurnal Hukum*, 1(2), 183-200.
- Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 448-467.
- Poesoko, H. (2015). Penemuan hukum oleh hakim dalam penyelesaian perkara perdata. *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 1(2), 215-237.
- Ravianto, R. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4), 567-574.
- Safitri, A. N. (2019). Pemalsuan Akta Jual beli yang dibuat setelah PPAT Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 620K/PID/2016). *Indonesian Notary*, 1(001).
- Umar, D. U. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 8(1), 38-48.