

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998, yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sebagaimana tercantum dalam pasal 1 ayat (1) ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.¹

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.² Suatu akta yang dibuat atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk di tempat itu disebut akta otentik. Suatu akta yang tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik karena ketidak berkuasaan atau ketidakcakapan pegawai tersebut diatas atau karena cacat dalam bentuknya dapat dipertahankan jika kedua belah pihak menandatangani tetapi terikat secara bawah tangan. Oleh karena itu, pembuatan suatu akta otentik menjadi sesuatu yang penting karena akta otentik yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Perkembangan pola kehidupan masyarakat saat ini, menyebabkan meningkatnya hubungan hukum yang terjalin antar individu maupun kelompok di dalam masyarakat. Hubungan hukum seringkali dituangkan dalam perjanjian

¹ Irwansyah Lubis, Anhar Shanel & Muhammad Zuhdi Lubis, *“Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)”*, Mitra Wacana Media: Jakarta 2018, hlm.56.

² Cipta Primadasa & Mohamad Fajri Mekka Putra, *“Pembuatan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Yang Memuat Tanda Tangan Palsu Oleh Notaris”*. *“THE JURIS”* : Depok Vol.VI, No.1. 2022, hlm. 90.

tertulis, dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.³ Akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peran penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu. Melalui akta yang dibuatnya, Pejabat harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa PPAT.⁴ Akta otentik pada hakikatnya memuat kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materiil (*Uitwendige, formiele en materiele bewijskracht*).⁵ Akta otentik dibuat berdasarkan permintaan dari para pihak yang menghadap ke PPAT, maka tanpa adanya permintaan dari para pihak, PPAT tidak dapat membuat suatu akta otentik. Dalam melakukan pekerjaannya, PPAT harus dituntut untuk teliti, berhati-hati, dan benar dalam melakukan pembuatan akta otentik.⁶

Pembatalan pendaftaran peralihan sertifikat hak atas tanah akibat adanya cacat administrasi dan/atau cacat hukum yang dasar peralihannya berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang dalam pembuatannya terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu penghadap ataupun bersamaan, tidak secara langsung dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT,

³ Niken Ariska Handayani & Aminah, "*Tanggungjawab Notaris Terkait Adanya Keterangan Palsu Di Dalam Akta Yang Dibuatnya*", Humani : Semarang Vol.13, No.1 2023, hlm. 116.

⁴ Hasbullah, "*Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum* "http://wawasanhukum.blogspot.com/2007/07/notaris-dan-jaminan-kepastian-hukum.html.

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga : Jakarta, 1999, hlm. 51-52.

⁶ Salsabilla Dzulkarnain & Mujiono Hafidh Prasetyo, "*Akibat Hukum Terhadap Akta otentik Apabila Klien Menggunakan Identitas Palsu*". Notarius : Semarang, 2024, hlm. 1053.

akan tetapi harus diperhatikan batasan pertanggungjawaban PPAT sehingga tidak semua dapat dipertanggungjawabkan kepada PPAT.

PPAT dianggap sebagai pihak yang informasinya dapat dipercaya dan dipastikan kepastian hukumnya, yang tanda tangan dan materai dalam akta dapat memberikan jaminan dan bukti yang kuat atas akta yang dibuatnya.⁷ Pembuktian tertulis atau dengan tulisan dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan, sehingga pembuktian tertulis mana ditentukan kekuatan tulisan tersebut dibuatnya. Dalam hal perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu barang baik bergerak maupun tidak bergerak dibuatlah dengan akta otentik agar memiliki pembuktian yang sempurna, karena akta otentik memberikan bukti lengkap tentang apa yang dimaksudkan di dalamnya kepada pihak atau orang yang mendapat hak darinya karena proses pembuatan akta otentik memiliki bentuk yang telah ditentukan sehingga dalam isi suatu akta otentik menjadi benar dan ter otentik sebagai dasar pembuktian yang sempurna.

Tanah atau barang tidak bergerak, menjadi lebih dibutuhkan oleh masyarakat karena pertumbuhan ekonomi dan populasi yang meningkat di Indonesia. Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat atau pemindahan hak.⁸ Hak atas tanah dapat dipindahkan, dialihkan dengan sengaja kepada pihak lain dengan cara-cara seperti jual-beli, hibah, tukar-menukar, inbreng dan legaat. Keterangan tersebut sejalan dengan peraturan yang mengatur bahwa hak atas tanah dan hak milik rumah susun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

⁷ Ayu Purnama Sari. “*Kedudukan Hukum Salinan Akta Notaris dari Minuta Akta yang Belum Lengkap Dalam Perspektif Prinsip Kehati-hatian*”, *Recital Review*, 2022, Vol.4, No.2, hlm. 477.

⁸ Hadi Haerul Hadi, Safiulloh “Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (*Berrog*)” *Jurnal Res Justitia; Jurnal Ilmu Hukum* 2022, Vol.2, No.2, hlm. 407.

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berwenang membuat akta pemindahan hak melalui lelang.⁹

Beralihnya hak atas tanah karena pemindahan hak harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat berwenang pejabat tersebut yaitu PPAT. Ketentuan dan unsur-unsur terbentuknya akta otentik salah satunya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa atas itu, untuk akta peralihan tanah telah khusus diatur dalam regulasi dalam negara bahwa PPAT yaitu 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. Sedangkan, jika melihat dari unsur lainnya dalam unsur-unsur akta otentik disebutkan bahwa akta otentik bentuknya diatur dalam suatu peraturan, akta yang dibuat oleh PPAT telah diatur khusus dalam peraturan dari Menteri Agraria Republik Indonesia.

Akta-akta yang dapat dibuat oleh PPAT dibatasi sesuai dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu akta-akta mengenai tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah seperti peralihan hak atas tanah dengan akta jual beli, peralihan hak atas tanah kedalam perusahaan (*inbreng*) dengan akta pembagian hak bersama, pemasangan hak tanggungan diatas hak atas tanah dengan akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak sekunder diatas hak atas tanah primer dengan akta

⁹ *Ibid.*

pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Pasal 95 ayat (2) yaitu:

“selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan”

sehingga prosedur pengisian dibuat sesuai dengan lampiran peraturan tersebut yang terdiri dari, yaitu seperti akta-akta yang telah disebut diatas. Dalam hal pembuatan akta-akta PPAT, untuk menghindari masalah atau sengketa selama proses peralihan hak atas tanah, PPAT harus memastikan persyaratan objek dan subjek dari jual beli sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan, peralihan, tau pembebanan hak atas tanah¹⁰, dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan mengatur dan mewajibkan PPAT untuk menggunakan layanan informasi pertanahan elektronik untuk memastikan bahwa data fisik dan yuridis sertipikat sesuai dengan data elektronik di pangkalan data; dan menjamin bahwa objek fisik tanah yang akan dialihkan atau dibebani hak tidak dalam sengketa.

Berhubungan dengan penjelasan diatas, negara kita mengatur dan menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan hak atas tanah, seseorang harus mendaftarkan tanah untuk mendapatkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertifikat, yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah bahwa pemilik benar-benar memiliki tanah tersebut.¹¹ Pendaftaran hak atas tanah membantu melindungi kepemilikan dan pemindahan hak atas tanah, seperti ketika tanah dijual, pembeli akan menikmati tanah tanpa gangguan, dan penjual

¹⁰ Siska Widia Astuti, Pieter A. Latumeten, dan Aad Rusyad Nurdin, “Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017)”, (Indonesia Notary), Vol.2, No.30 (2020), hlm. 651.

¹¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika : Jakarta 2012), hlm. 105.

akan menikmati hasil dari penjualan tanpa gangguan lagi. Selain itu, pendaftaran tanah digunakan untuk mengidentifikasi hak pihak ketiga atas tanah. Gagasan dasar sistem pendaftaran adalah mencatat hak atas tanah kemudian menggantikan bukti kepemilikan. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar bahkan seharusnya memberikan penggantian atas kerugian kepada siapapun yang mendapat kerugian.

Pendaftaran hak atas tanah adalah alat penting untuk melindungi pemilik tanah dan jaminan negara, pendaftaran tanah bersifat *recht kadaster* dan meliputi perbuatan sebagai berikut:

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah;
3. Pemberian sertifikat hak atas tanah yang sah sebagai bukti yang kuat.¹²

Dalam pendaftaran tanah peralihan jual beli sertifikat atas hak tanah seperti yang telah disebut diatas, PPAT yang bertugas membuat aktanya. Selama syarat terang dipenuhi, jual beli dilakukan dihadapan PPAT. Ini menunjukkan bahwa tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak menunjukkan bahwa hak telah dialihkan dari penjual kepada pembelinya bersama dengan pembayaran harga, bahwa syarat-syarat telah dipenuhi, dan bahwa hukum jual beli tersebut benar-benar berlaku. Akta tersebut menunjukkan bahwa peralihan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran lunas atas harganya benar-benar telah dilakukan karena tindakan tersebut merupakan tindakan peralihan hak, dengan akta jual beli tersebut, penerima

¹² J.B. Daliyo, *et al.*, *Hukum Agraria I*, (Prenhallindo : Jakarta 2001), hlm. 80.

hak memiliki hak atas tanah tersebut, dan pemberi hak tidak lagi memiliki otoritas atas tanah yang telah dipindah atau dialihkan.¹³

Perbuatan hukum jual-beli tanah tidak selalu lancar dan mulus, seringkali juga menimbulkan masalah. Pembeli mungkin tidak akan mengalami gugatan dalam waktu dekat, tetapi dalam jangka waktu yang lebih lama, pihak-pihak lain dapat menggugat mereka atas hak atas tanah.¹⁴ Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah tentang Jabatan Pejabat pembuat akta tanah ditentukan bahwa PPAT bertanggung jawab dalam setiap pembuatan akta. Jika terjadi masalah saat pendaftaran peralihan hak atas tanah dicatat dalam buku tanah karena hak atas tanah dalam sengketa, berkas atau dokumen yang digunakan dalam pendaftaran harus dikembalikan oleh kantor pertanahan. Kantor pertanahan bahkan dapat membatalkan pendaftaran peralihan. Ketidakadilan, kekosongan hukum, atau produk hukum yang tidak memadai akibat tarik-menarik berbagai kepentingan menyebabkan sengketa pertanahan,¹⁵ sehingga untuk mencegah terjadinya hal-hal tersebut harus dikuatkan dengan landasan hukum yang kuat dalam tiap-tiap pelaksanaan pendaftaran tanah baik untuk mencegah, mengobati dan menjalankan.¹⁶

Pembatalan Akta PPAT melalui proses pengadilan tidak jarang memposisikan kedudukan PPAT sebagai “tergugat”. Sebagaimana diketahui dalam pembuatan akta, Pejabat dilarang terlibat dalam suatu perbuatan hukum yang

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 289.

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, (Kharisma Putra Utama : Jakarta ,2012), hlm. 319.

¹⁵ Limbong, Bernhard. *Hukum Agraria Nasional* Margaretha Pustaka : Jakarta 2012. hlm. 337.

¹⁶ Danar Fiscusia Kurniaji, “Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan”, *Fiat Justitia*, Vol.10, No.3, 2016. hlm. 439.

tertuang dalam akta yang dibuatnya. Keterlibatan PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam akta dan selanjutnya meresmikan akta tersebut. Kedudukan Pejabat sebagai “tergugat” adalah sebagai upaya untuk memaksa Pejabat berbicara seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.¹⁷ Dalam gugatan untuk menyatakan akta PPAT tersebut tidak sah, maka harus dapat dibuktikan ketidakabsahan dari aspek formal, lahiriah dan materiil akta PPAT.

Berkaitan dengan kasus yang dikaji pada penulisan tesis ini, Penulis akan mencoba mengaitkannya dengan suatu kasus dari Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 42/PDT/2014/PT.PALU yaitu berawal dari Pemilik Sertifikat KM yang telah meninggal dunia di pada tanggal 13 Oktober 1989 sedangkan Akta Hibah No.512/Kec.Luwuk/1989 terbit pada 30 Desember 1989. Bahwa berdasarkan fakta hukum meninggalnya KM dihubungkan dengan terbitnya Akta Hibah No. 512/Kec.Luwuk/1989, dapat disimpulkan bahwa Akta Hibah a quo terbit setelah 2 (dua) bulan meninggalnya KM. Bahwa suatu hal yang mustahil terjadi apabila hibah terjadi setelah meninggalnya si Pemberi Hibah.

PPAT sebagai pihak yang membuat akta yang didasarkan identitas palsu pihak penghadap sering dihadapkan dengan persoalan tersebut disalahkan bahwa dalam hal ini tidak terkait dengan isu dogmatik hukum, dengan aturan/norma yang melindungi PPAT dalam pasal 10 ayat (3) huruf a, apakah norma tersebut diterapkan dalam situasi konkret oleh penegak hukum. Berdasarkan dari fakta yang ada di persidangan, hal inilah yang menjadi keinginan penulis untuk menganalisis akibat hukum dan sanksi yang akan diberikan kepada PPAT, dengan Putusan

¹⁷ Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotokopi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, *Mimbar Hukum*, Vol.20, No.1, hlm.52.

Hakim Pada Nomor 42/PDT/2014/PT.PALU. Maka munculah karya tulis ilmiah tesis dengan judul **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertifikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum terhadap tindakan PPAT yang melakukan pelanggaran berat terhadap putusan Nomor 42/PDT/2014/PT.PALU?
2. Apa sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila membuat peralihan tanah berupa hibah setelah pemberi hibah meninggal?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum atas tindakan PPAT yang melakukan pelanggaran berat terhadap putusan Nomor 42/PDT/2014/PT.PALU.
- b. Untuk mengetahui apa sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila membuat peralihan tanah berupa hibah setelah pemberi hibah meninggal.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat teoritis

Dengan penelitian ini, diharapkan dapat digunakan memberikan kontribusi dari segi pemikiran dan memberikan penyelesaian dalam ilmu hukum khususnya bidang kenotariatan. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi pengembangan terkait tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap pembuatan akta.

b. Manfaat secara praktis

Dengan penelitian ini, diharapkan dapat memperluas wawasan dan menjadi acuan agar notaris dan/atau PPAT untuk memberikan kontribusi pada penelitian dalam rangka meningkatkan penegakan hukum di Indonesia khususnya hukum Kenotariatan.

D. Kerangka Konseptual

1. Tanggung Jawab

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.¹⁸ Sedangkan Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggungjawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan. Sugeng Istanto mengemukakan pertanggungjawaban berarti kewajiban memberikan

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, 2000, hlm. 55.

jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.

Selanjutnya Titik Triwulan menegaskan pertanggungjawaban hukum harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, 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. Perumusan masalah dalam skripsi ini yaitu bagaimana peran PPAT di Indonesia dalam transaksi yang berkaitan dengan bangunan rumah, bagaimana PPAT dalam pembuatan akta jual beli, serta bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah.¹⁹

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat

¹⁹ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 2016, hlm. 1-15.

perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁰

3. Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.²¹ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.²²

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual Beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan UUPA

²⁰ Rifky Anggatiastara Cipta, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020), hlm 890-906.

²¹ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review* 3 (2020), hlm. 191.

²² Erizka Permatasari, "Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen," *HUKUMONLINE.COM*, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.

(Undang-Undang No.5 Tahun 1960) dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya.

4. Pembatalan Sertifikat Tanah

Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Pembatalan sertifikat tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.²³

²³ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Aspek Hukum Pembatalan dan Kebatalan. Hak Atas Tanah*, BA: Offset, Yogyakarta, 2004, hlm. 27.

E. Landasan Teori

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁴ Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain. KUHPerdara Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua KUHPerdara Indonesia ditemukan istilah perjanjian atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.²⁵

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke VI (PT. Intermasa, 1979), hlm. 1

²⁵ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 2

Dapat disimpulkan yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berkaitan.

a. Syarat sahnya suatu perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata dijelaskan terkait syarat sahnya suatu perjanjian, yakni sebagai berikut:

1. Sepakat

Sepakat atau juga disebut perizinan adalah pertemuan antara dua kehendak yang sama, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki oleh pihak lainnya sehingga terbentuklah kata sepakat.²⁶

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Syarat cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Dewasa menurut Pasal 330 ayat (1) BW bahwa orang yang dewasa adalah orang yang usianya telah mencapai usia 21 tahun atau dia telah kawin. Karena meskipun dia belum dewasa tapi sudah menikah maka menurut BW orang tersebut sudah dianggap dewasa. Sekalipun dalam berbagai undang-undang penetapan seseorang dikatakan dewasa itu berbeda-beda, namun dalam membuat perjanjian patokan yang digunakan adalah ketentuan yang dicantumkan dalam BW.

²⁶ Marilang, *Hukum Perikatan : Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Makassar : Indonesia Prime, 2017), hlm. 181

Sedangkan dalam Pasal 1330 KUHPdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian, yakni sebagai berikut:

a) Orang-orang yang belum dewasa

Orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berusia 21 tahun dan atau belum menikah.

b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang-orang yang berada di bawah pengampuan yakni orang yang sakit ingatan, dungu dan boros.

c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Maksud dari mengenai suatu hal tertentu yakni apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Jadi jika terjadi suatu perselisihan antara pihak yang telah melakukan perjanjian maka sudah ada kesepakatan yang telah diperjanjikan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

4. Suatu sebab yang halal

Maksud dari suatu sebab yang halal yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

b. Pengertian Klausula Baku

Klausula baku atau yang biasa disebut dengan perjanjian baku berasal dari dua kata yaitu perjanjian dan baku yang menurut KBBI masing-masing berarti: Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat

oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat dalam menaati apa yang disebut dalam persetujuan itu.

Baku adalah tolak ukur yang berlaku untuk kuantitas atau kualitas yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan; standar. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.²⁷

c. Bentuk-Bentuk Klausula Baku

Berdasarkan pengertian klausula baku di atas, maka dapat disimpulkan bahwa klausula baku terdiri atas dua bentuk:

1. Dalam bentuk perjanjian

Dalam hal ini, suatu perjanjian sudah dipersiapkan oleh pelaku usaha. Dalam perjanjian ini selain memuat aturan-aturan umum yang tercantum terdapat pula persyaratan-persyaratan khusus baik berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian, hal-hal tertentu atau berakhirnya suatu perjanjian. Dalam hal ini memang bentuk suatu perjanjian tertentu ia memang merupakan suatu perjanjian, dalam bentuk formulir atau lain-lain.²⁸

2. Dalam bentuk persyaratan-persyaratan

Perjanjian ini bisa dalam bentuk lain, yaitu syarat-syarat khusus yang termuat dalam berbagai kwitansi, tanda penerimaan atau tanda penjualan, kartu-kartu tertentu pada papan-papan pengumuman yang diletakkan di ruang

²⁷ Rosmawati, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, (Depok : Prenamedia Group, 2018), hlm. 88

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak “Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis”*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 76

penerimaan tamu atau di lapangan atau secarik kertas tertentu yang termuat dalam kemasan atau wadah suatu produk.²⁹

3. Teori Tanggung Jawab

Dalam hukum perdata, tanggung jawab merupakan tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.³⁰

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”³¹

Tanggung jawab terdiri dari, pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri,

²⁹ A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta : Dia Media, 2007), hlm. 99

³⁰ Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, 2001, hlm. 12.

³¹ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara*, Terj. Raisul Muttaqien, Nusa Media , Bandung 2010, hlm. 95.

pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain. Lalu, pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian, serta pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.³²

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti keadaan menanggung segala sesuatunya. Dalam kamus hukum ada dua istilah menunjuk pada pertanggungjawaban, yakni *liability (the state of being responsible)*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas (*a broad legal term*) yang ada di dalamnya mengandung makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.³³

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga dapat

³² *Ibid*, hlm. 138.

³³ HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 337.

diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:³⁴

- a. Prinsip bertanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*). Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPer, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Dalam pasal 1365 KUHPer yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu: adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diterima, adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.
- b. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*). Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab, sampai ia membuktikan ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian ada ada si

³⁴ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT Grasindo : Jakarta, 2000 hlm. 59.

tergugat. Dalam prinsip ini tampak beban pembuktian terbalik, dimana dasar pemikiran dari teori ini, pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Berdasarkan asas ini, beban pembuktian ada pada tergugat.

- c. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of nonliability*). Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip ini untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara common sense dapat dibenarkan. Contoh dalam penerapan prinsip ini adalah hukum pengangkutan, kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan yang biasanya dibawa dan diawasi oleh si penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini, pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.
- d. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*). Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi diatas. Strict liability adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya, absolute liability adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualian.

- e. Prinsip Tanggung Jawab dengan Pembatasan (*limitation of liability principle*). Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk mencantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya ditentukan bila film yang ingin dicuci/dicetak itu hilang atau rusak, maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugiannya sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru. Di dalam hukum perdata, pada dasarnya bentuk sanksi hukumnya berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi. Pertanggungjawaban di hukum perdata merupakan pertanggungjawaban hukum yang didasari oleh adanya hubungan keperdataan para pihak.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³⁵

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang

³⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta 2010, hlm. 59.

berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³⁷

3. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.³⁸ Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum/akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana : Jakarta 2008, hlm.158.

³⁷ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti : Bandung 1999, hlm. 23.

³⁸ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia : Bogor 2003, hlm. 39.

eksplisit. Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

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

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban. Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.

4. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mendalami menganalisis klasifikasi mengenai konflik yang terjadi dalam masyarakat. Salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa dan bagaimana upaya yang dilakukan mengakhiri sengketa. Menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin ada lima teori tentang penyelesaian sengketa, yaitu:

- a. *Contending* (bertanding), yaitu menerapkan suatu solusi yang lebih diinginkan oleh pihak atas pihak lainnya.
- b. *Yielding* (Mengalah), yaitu mengurangi aspirasi mereka sendiri dan bersedia menyerahkan apa yang diinginkan.
- c. Memusnahkan dari kedua belah pihak.

- d. *Withdrawing* (menarik diri), yaitu memilih untuk meninggalkan situasi yang diperebutkan, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Dalam literatur, Teori Penyelesaian Sengketa juga disebut sebagai Teori Konflik. Dikarenakan dalam kamus bahasa Indonesia, konflik merupakan pertikaian, dan perselisihan yang terjadi. terjadinya Konflik disebabkan karena perbedaan pendapat dan perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban pada suatu permasalahan.³⁹

F. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan mengenai penelitian dalam proposal tesis ini terdapat beberapa penelitian terdahulu yang melakukan penelitian dengan perbedaan dan persamaan topik yang diteliti ini, maka dari itu penulis akan memaparkan beberapa penelitian yang serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini, penelitian ini antara lain:

1. Penelitian oleh Dhian Ekasari, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2021, dengan judul Tesis “Analisa Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa Di Kabupaten Magetan”. Penelitian ini mengenai tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di wilayah Kabupaten Magetan dilakukan dengan melunasi pajak-pajak daerah, dan

³⁹Juwita Tarochi Boboy Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin,” Notarius Vol.13, no. 2 (2020), hlm. 803.

peralihan hak didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. Kesamaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian ini adalah tentang objek yang diteliti yakni tentang tanggung jawab PPAT dan peralihan hak dan tanggung jawab PPAT, namun bedanya penelitian tersebut fokus kepada akta jual beli yang telah dibuat kepada para penghadap baik yang mengalihkan.

2. Penelitian oleh Moza Julika, Magister Kenotariatan, Universitas Sriwijaya, 2022, dengan judul Tesis “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Isi Akta Mengandung Unsur Tidak Pidana Pemalsuan”. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Teori yang digunakan yaitu teori tanggung jawab hukum dan teori kekuatan pembuktian otentik. Kesamaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian ini adalah tentang obyek yang diteliti yakni tentang identitas palsu para pihak, namun bedanya penelitian tersebut fokus kepada unsur pidana pemalsuan.
3. Penelitian oleh Dwi Setiowati, Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, 2021, dengan judul tesis “Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana”. Kesamaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian ini adalah tentang obyek yang diteliti yakni tentang pembatalan sertipikat, namun bedanya penelitian tersebut fokus kepada sertipikat hak atas tanah yang telah beralih akibat akta jual beli yang telah dibuat oleh beberapa PPAT sedangkan sertipikat dibatalkan oleh kantor pertanahan berdasarkan putusan pidana.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁴⁰ Penelitian tentang “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertifikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya” merupakan suatu penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengadakan penelusuran asas-asas hukum umum, untuk kemudian membuat suatu interpretasi terhadap peraturan hukum umum. Selanjutnya akan dilakukan pengujian hasil interpretasi terhadap teori dan/atau prinsip-prinsip hukum umum.⁴¹

Penelitian normatif, yakni penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas. Penelitian hukum normatif selalu mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan "*justifikasi*" preskriptif tentang suatu peristiwa hukum, sehingga penelitian hukum normatif menjadikan sistem norma sebagai pusat kajiannya. Sistem norma dalam arti yang sederhana adalah sistem kaidah atau aturan, sehingga penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mempunyai

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2005). hlm. 43.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 51.

objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum.

1. Tipe Penelitian

Adapun tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Dalam penelitian ini berfokus mengkaji putusan Pengadilan Tinggi Palu Nomor 42/PDT/2014/PT.PALU tentang pemalsuan identitas penghadap dalam pembuatan akta otentik guna mengetahui perkembangan putusan hakim serta alasan-alasan yang digunakan hakim dalam memutus perkara tersebut. Penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.

Adapun menurut Bahder Johan Nasution menjelaskan sebagai berikut:

"Pendekatannya Yuridis Normatif Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif. kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum. normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.⁴²

⁴² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm. 86-88.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*normative approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam hal ini istilah konseptual atau konsepsional adalah merupakan hal yang dimengerti, dalam kerangka konsepsional ini diungkapkan beberapa konsep yang perlu penulis jelaskan dan uraikan dalam penulisan tesis ini, yakni tanggung jawab, pejabat, perbuatan melawan hukum, identitas palsu pemohon.

Sesuai dengan rumusan masalah sebagai objek penelitian yang dibahas dan yang akan dijawab, maka pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

a. Pendekatan konsep (*conceptual approach*)

Menurut Bahder Johan Nasution, “Pendekatan konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti; sumber hukum, fungsi hukum, dan lembaga hukum. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu: tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknis yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.”⁴³

Conceptual approach dalam penelitian ini yakni beranjak dari pandangan-pandangan dan pendapat-pendapat yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan pendapat- pendapat para

⁴³ *Ibid*, hlm.92.

ahli yang berkembang didalam ilmu hukum, penulis akan mendapatkan gagasan yang menimbulkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dihadapi.

b. Pendekatan perundang-undangan (*normative approach*)

Menurut Bahder Johan Nasution, “Pendekatan undang-undang atau *statute approach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.”⁴⁴

Normative approach di dalam penelitian ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dari suatu penelitian.

1. Sumber Bahan Hukum

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas, yang digunakan untuk mendapatkan landasan hukum tentang menjawab pokok permasalahan,⁴⁵ terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008), hlm. 141.

- 3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya buku-buku atau literatur yang erat kaitannya dengan pembahasan, hasil penelitian, makalah dari berbagai pertemuan ilmiah, hasil seminar, tesis, disertasi, karya tulis dari kalangan hukum, surat kabar, majalah, internet, serta sumber bahan hukum sekunder yang memiliki kaitan dengan permasalahan pada penelitian ini. Bahan hukum sekunder bertujuan untuk mendapatkan landasan teori, memahami pemahaman penelitian sebelumnya atau pendapat para ahli.⁴⁶
- 1) Buku-buku praktisi hukum
 - 2) Jurnal dan makalah hukum
- c) Bahan hukum tersier, merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder contohnya antara lain, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kamus hukum dan ensiklopedia yang sifatnya menunjang, atau dan memberikan penjelasan. Berupa kamus, sumber biografi, abstrak, buku petunjuk yang berisi alamat maupun informasi singkat mengenai suatu lembaga atau organisasi tertentu.

⁴⁶ *Ibid.*

c. Pendekatan kasus

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Analisis Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa hukum yaitu pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan menggunakan analisis bahan hukum yang dilakukan dengan beberapa cara antara lain yaitu:

- a. Menginventarisasi semua aturan-aturan dan norma-norma yang sudah diidentifikasi berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti, yaitu berhubungan dengan tanggung jawab notaris terhadap identitas palsu pemohon pembuatan akta.
- b. Mensistematisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas untuk memaparkan isi dan struktur atau hubungan hirarkis antara aturan-aturan hukum. Dalam kegiatan sistematisasi ini, dilakukan analisis korelasi antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik.
- c. Menginterpretasi semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelola tatanan aturan yang ada, yang didalamnya berlangsung interpretasi,

pembentukan dan penjabaran pengertian-pengertian dalam hukum dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

- d. Mengevaluasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas yang dilakukan terhadap data dengan pendekatan kualitatif, yaitu untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan dengan menggunakan metode abduktif yaitu penggabungan antara pemikiran deduktif dan pemikiran induktif yang dimulai dari hal-hal yang umum.
- e. Menganalisis bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, dengan mengolah secara sistematis bahan-bahan penelitian untuk dikaji secara komprehensif. Metode yang digunakan untuk menganalisis adalah metode destruktif sekaligus kualitatif. Deskriptif adalah menganalisis data dengan cara memaparkan secara terperinci dan tepat perihal fenomena tertentu terkait dengan penulisan hukum ini. Kualitatif adalah menganalisis pemaparan hasil-hasil penulisan yang sudah disistematisasikan tersebut dengan kajian dari teori-teori hukum dan hukum positif. Hal ini guna menjelaskan permasalahan penelitian hukum dengan kalimat yang logis, bersifat ilmiah dan mudah dipahami.
- f. Menyimpulkan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, dilakukan dengan metode induktif, yaitu suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan atau prinsip-prinsip khusus, menuju penulisan yang bersifat

umum. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan di dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian maka penulis memaparkan rancangan dari bentuk dan isi dari Tesis secara keseluruhan.

BAB I : PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN TENTANG TANGGUNG JAWAB, PPAT, AKTA JUAL BELI DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT TANAH

Menguraikan tentang tinjauan umum mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli dan sertifikat yang dibatalkan pendaftaran peralihan haknya .

BAB III : AKIBAT HUKUM ATAS PERALIHAN TANAH YANG DIBUAT OLEH PPAT APABILA HIBAH DIBUAT SETELAH PEMBERI HIBAH MENINGGAL

Merupakan pembahasan mengenai akibat hukum atas peralihan tanah yang dibuat oleh PPAT apabila hibah dibuat setelah pemberi hibah meninggal. Bab ini merupakan pembahasan yang khusus mengkaji permasalahan-permasalahan yang terdapat pada

bab pertama sub perumusan masalah pertama dengan menggunakan teori-teori yang ada pada bab kedua.

BAB IV : SANKSI YANG DIBERIKAN KEPADA PPAT APABILA MEMBUAT PERALIHAN TANAH BERUPA HIBAH SETELAH PEMBERI HIBAH MENINGGAL

Merupakan pembahasan mengenai akibat hukum jual beli atas sertifikat tanah yang dibatalkan peralihan haknya. Bab ini merupakan pembahasan yang khusus mengkaji permasalahan kedua dengan menggunakan teori-teori yang ada pada bab kedua.

BAB V : PENUTUP

Berisi kesimpulan dari keseluruhan isi penelitian, dimana pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari seluruh rumusan masalah yang diteliti kemudian memuat pula saran-saran yang membangun dan dianggap perlu berdasarkan kesimpulan.