

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum dibuat di hadapan atau oleh pejabat berwenang. Untuk mendapatkan kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum secara efektif tentunya perlu organ penegak hukum memadai.¹ Dalam lapangan hukum perdata, salah satu alat bukti paling menentukan mendapatkan kepastian hukum terutama sekali adalah alat bukti surat.²

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998, yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, 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.³

¹Doddy Noormansyah, *Holding Game*, Tahun 2006, *Merger dan Penegakan Hukum Persaingan Usaha*, Jurnal Hukum Litigasi, hlm.10.

²Eko Utomo Nugroho, Tahun 2015, *Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris Dalam Pembuktian Perkara Perdata*, *ejurnal.bunghatta.ac.id*, hlm.25.

³ 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.

Tugas dan wewenang dimaksud diberikan kepada PPAT adalah tugas-tugas dan kewenangan yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan PPAT. Selain PPAT memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik, PPAT juga diberikan kewenangan lainnya sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan PPAT. Dengan demikian kedudukan PPAT diakui secara yuridis sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

PPAT menempati sebagai jabatan umum atau jabatan publik oleh karena legalitas PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah. Demikian ditentukan dalam pasal 2 Undang-Undang Jabatan PPAT bahwa “PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri”. Legalitas PPAT demikian sehingga PPAT sesungguhnya bertugas menjalankan tugas negara dan akta yang dibuatnya yaitu minuta (asli akta) merupakan dokumen negara.⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya harus bertanggung jawab penuh atas akta yang telah dibuat. Hal ini disebabkan karena, bila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan kesalahan terhadap akta yang telah dibuat, maka sifat otentik akta tersebut akan hilang dan menjadi akta dibawah tangan.

Pejabat umum berarti pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani public dalam hal-hal tertentu. Dengan legalitas PPAT diangkat oleh

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta: UI Press, 2009). Hal. 13.

Menteri, maka secara tidak langsung PPAT turut serta melaksanakan tugas-tugas Pemerintah dan turut menjaga kewibawaan pemerintah melalui perannya dalam membuat akta otentik bagi masyarakat yang memerlukan.⁵

Sebuah Akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.⁶

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa syarat sah terjadinya suatu perjanjian adalah sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dari syarat sah perjanjian tersebut, terdiri dari syarat subyektif dan syarat objektif. Syarat subyektif mengenai orang atau subjek yang melaksanakan perjanjian dan syarat obyektif mengenai perbuatan hukum yang dilakukan dalam perjanjian tersebut.⁷

Pada syarat subyektif, terdapat kesepakatan dan kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan tersebut bermakna bahwa para

⁵ I Gusti Bagus Yoga Prawira, 2016, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS*, Vol IV. No 1. Hal 64-75.

⁶ Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT (Studi kasus PPAT & PPAT Anita Mahdalena, SH) *PETITA*, Vol. 1 No. 1 : 123 -156.

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 17

pihak yang melakukan perjanjian harus mencapai kata sepakat dan saling setuju atas apa yang telah mereka tuangkan dalam perjanjian. Sedangkan kecakapan adalah pihak yang membuat perjanjian harus cakap secara hukum. Cakap menurut hukum tersebut pada dasarnya adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat akal pikirannya.⁸ Kecakapan juga dapat diartikan bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan secara mandiri, yang mengikat diri sendiri.⁹

Sedangkan, dalam syarat obyektif terdapat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah hal – hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuatnya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Suatu sebab yang halal merupakan isi perjanjian itu sendiri yang menjadi alasan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Bila syarat subyektif perjanjian tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat diminta untuk dibatalkan oleh salah satu pihak yang membuatnya. Sedangkan bila syarat obyektif dari perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum, yang bermakna perjanjian yang telah dibuat dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.¹⁰

Dalam prakteknya, perjanjian biasanya dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta oleh para pihak. Akta adalah tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti terjadinya suatu peristiwa dan

⁸ *Ibid.*

⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 183.

¹⁰ ⁶ *Ibid.* hlm. 20.

ditandatangani.¹¹Akta tersebut terdiri atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Demi melindungi kepentingan para pihak, biasanya perjanjian dituangkan dalam bentuk akta otentik.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otensitas juga merupakan dasar legalitas eksistensi Akta, dengan syarat-syarat berikut:"

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
3. Pejabat Umum oleh-atau dihadapan siapa Akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para pihak, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi:

"Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak."

Apabila salah satu dari syarat tersebut diatas tidak terpenuhi maka dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan apabila ditanda tangani

¹¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. 17, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 25.

oleh para pihak. Hal ini sesuai sebagaimana yang ditentukan didalam Pasal 1869 KUHPerdato yang menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari rumusan pasal tersebut dapat dipahami bahwa dengan adanya jual beli akan melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Demi terciptanya kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, maka perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam perjanjian tertulis berupa akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Saat melaksanakan jabatannya, PPAT sebagai Pejabat Umum berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998) menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan

kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Kedudukan PPAT juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 24 yang menjelaskan tentang pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas pokok dari seorang PPAT diamanatkan dalam Pasal 2 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum tersebut adalah:

1. jual beli,
2. tukar menukar,
3. hibah,
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
5. pembagian hak bersama,
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
7. pemberian Hak Tanggungan,
8. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam prakteknya saat melaksanakan suatu perjanjian jual beli, sering timbul sengketa diantara para pihak meskipun transaksi jual belinya telah dilakukan dihadapan PPAT dan telah dituangkan dalam akta jual beli yang otentik. Untuk melaksanakan suatu perjanjian jual beli, diantara para pihak dibutuhkan itikad baik untuk memenuhi apa yang telah mereka sepakati. Agar segala hak dan kewajiban dari masing – masing pihak terpenuhi dan tidak ada yang dirugikan. Hal ini sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat

(3) KUHPdata yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁴

Dengan demikian, penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik yang dimilikinya kepada pembeli, dan begitu pula sebaliknya, pembeli wajib memberikan pembayaran atas transaksi yang telah mereka sepakati. PPAT hendaknya dalam menjalankan jabatan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan mematuhi kode etik profesinya. Namun, dalam prakteknya PPAT tak luput dari kesalahan dalam menjalankan tugasnya. Seperti halnya terdapat kesalahan penulisan tanggal akta, yang dapat merugikan nilai pembuktian akta tersebut, maka PPAT dalam menjalankan jabatannya bertanggungjawab penuh atas kesalahan yang telah dilakukannya.

Hal ini dilakukan karena untuk menjunjung tinggi kode etik profesinya sebagai pejabat umum. Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT terhadap akta yang ia buat dapat menurunkan derajat akta tersebut, yang mengakibatkan akta tersebut mengandung cacat hukum. Bila hal tersebut terjadi, maka perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta, dapat diragukan kebenarannya, karena akta tersebut bisa kehilangan sifat otentiknya. Sedangkan dalam hakekatnya akta PPAT yang merupakan akta otentik, memiliki kekuatan pembuktian yang istimewa. Menurut Subekti, akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna sehingga tidak memerlukan penambahan pembuktian lainnya, dan merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna.¹²

¹²R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, hlm. 27.

Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaanya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.¹³

Di Indonesia hak atas tanah diatur didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang. Pokok Agraria (disingkat UUPA). Hak-hak atas tanah terdiri dari :

1. hak milik
2. hak guna usaha
3. hak guna bangunan
4. hak pakai
5. hak sewa
6. hak membuka tanah
7. hak memungut hasil hutan
8. hak yang bersifat sementara yang tidak termasuk dari hak atas tanah diatas'.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

¹³Christin Sasauw, 2015, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, hlm.109.

pemindahan hak lainnya. Peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam pelaksanaannya tidak bisa dilakukan asal, karena transaksi hak atas tanah berdasarkan hukum agraria di Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat tetap atau permanen.¹⁴ oleh karena itu perlu dilakukan dengan prosedur baku yang sudah diatur oleh undang-undang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pendaftaran tanah maupun tata cara peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan harus dengan menggunakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) kecuali pewarisan tidak memerlukan akta autentik dari PPAT. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan cukup dengan bukti surat keterangan kematian, atau surat keterangan waris atau surat wasiat. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan surat-surat tanda bukti hak bidang-bidang tanah tertentu.¹⁵

Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah ada dua macam yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan kegiatan pemeliharaan, dengan tujuan agar data yang tersimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan setempat serta surat-surat tanda bukti haknya selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.¹⁶ Fungsi

¹⁴ Retno Kus Setyowati, "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas," *Binamulia Hukum*, Vol 9 No 1 Juli 2020: 57-66.

¹⁵ Boedi Harsono, "Tugas dan Kedudukan PPAT," *Hukum dan Pembangunan*, (Juni 2017), Hlm 477.

¹⁶ *Ibid.*

pendaftaran tanah adalah sebagai jaminan bagi pemegang hak atas tanah maupun satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar orang yang bersangkutan terindungi sehingga dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sesungguhnya, untuk memudahkan para pihak yang berkepentingan dalam memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan perbuatan hukum terhadap bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan. Seorang pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan tanahnya ke Kantor pertanahan akan memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak. Penerbitan Sertipikat sebagai tanda bukti ini terkait dengan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif.¹⁷ Konsekuensi dari sistem tersebut adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, dalam arti selama belum dibuktikan sebaliknya maka seluruh data yang tercantum di dalamnya merupakan data yang benar.¹⁸

Data fisik dan yuridis yang tercantum di dalam Sertipikat harus sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, oleh karena itu seorang PPAT wajib mencocokkan data dalam sertipikat. dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan sebelum melakukan melakukan prosedur peralihan hak.¹⁹

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*...Hlm 477.

¹⁸ *Ibid.* hlm.478.

¹⁹ *Ibid.*

Dalam penelitian ini peneliti lebih memfokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUHPerdara Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan: "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."²⁰ Oleh karena jual beli merupakan suatu perjanjian maka jual beli itu harus memenuhi syarat- syarat sahnya suatu perjanjian, Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat 4 macam, yaitu :

- a. "adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri;
- b. para pihak cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu; dan
- d. suatu sebab yang tidak melanggar undang-undang.' "

Keempat unsur tersebut bersifat kumulatif apabila salah satu dari keempat unsur tersebut tidak terpenuhi maka dapat menyebabkan perjanjian tersebut tidak sah dengan kata lain perjanjian tersebut cacat. tidak dipenuhinya syarat subjektif yaitu poin a dan b maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Selanjutnya, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif yaitu poin c dan d maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian tersebut sejak awal sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

²⁰ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*,(Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), Hlm 1.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur di dalam pasal 103 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. di dalam pasal ini menyebutkan bahwa untuk melakukan suatu peralihan hak harus menyampaikan akta PPAT ke pada kantor pertanahan beserta dengan dokumen-dokumen lain diantaranya sertifikat asli yang akan dialihkan, bukti identitas kedua belah pihak yang bersangkutan, Surat Kuasa dari pembeli yang ditujukan kepada PPAT apabila yang mengajukan permohonan bukan pembeli langsung tetapi melalui PPAT, surat permohonan pendaftaran peralihan hak atau yang biasa disebut dengan lampiran 13, dan bukti pelunasan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan (PPh).

Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT dalam hal jual beli tanah dan bangunan adalah akta jual beli.

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

Dalam praktik, penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan setelah si pembeli telah membayar lunas seluruh harga pembelian atas rumah atau rumah susun. Hal ini diatur didalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (KEPMENPERA) huruf X, dimana salah satunya dijelaskan bahwa AJB harus

ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²¹ Syarat penandatanganan Akta Jual Beli:

- a. Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
- c. Proses permohonan hak guna bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat hak guna bangunan terdaftar atas nama penjual.”²²

Selain ketentuan tersebut dalam blanke Akta Jual Beli yang diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang bentuk dan Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli juga menghendaki pembayaran harga jual beli diselesaikan terlebih dahulu hal ini terlihat pada bagian badan akta yang memuat mengenai harga jual beli yang disepakati dimana didalamnya terdapat pernyataan pihak pertama selaku penjual bahwa ia telah menerima sepenuhnya uang pembayaran jual beli dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta jual beli yang bersangkutan berlaku pula sebagai kwitansi atau tanda penerimaan yang sah. Namun, dalam prakteknya ada beberapa yang menyalahi aturan tersebut, beberapa contoh pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, antara lain :

²¹ Ivor Ignasio Pasaribu, *Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah*, diunduh 16 July 2012.

²² Kementerian Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*, Nomor 09/KPTS/M/1995, Huruf XK.

- a. Akta tidak dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT secara terperinci melainkan secara garis besar saja, sehingga terkadang ada hal-hal penting yang sebenarnya perlu dipahami para pihak menjadi tidak tersampaikan;
- b. Membuat akta dan menandatangani akta tanpa melakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu;
- c. Penandatanganan akta jual beli yang tidak dilakukan dalam waktu yang sama oleh penjual dan pembeli;
- d. Saksi-saksi tidak terlibat langsung dengan proses pembacaan dan penandatanganan akta jual beli;
- e. Akta jual beli ditandatangani sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan sehingga akta belum bisa diberi nomor dan tanggal.²³

Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa seorang PPAT juga merupakan manusia biasa yang tentu saja tidak luput dari khilaf dan kesalahan, sehingga masih memungkinkan seorang notaris membuat kesalahan dalam membuat akta autentik baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Apabila hal tersebut terjadi dan dikemudian hari ternyata karena perbuatan PPAT tersebut menimbulkan kerugian kepada para pihak maka tentu saja notaris wajib mempertanggungjawabkan akta autentik yang telah ia buat.

Hukum hakikatnya bersifat mengatur dan memaksa, hukum memiliki suatu ketentuan mengenai hal yang dilarang dan jika terjadi pelanggaran atas hal tersebut maka akan memunculkan sanksi. Sanksi sebagai aspek esensial

²³ Ibid.

dalam regulasi UU yang keberadaannya bertujuan supaya seluruh ketetapan yang dibuat bisa dijalankan dengan tertib dan dipatuhi. Sanksi adalah hukuman yang bersifat memaksa dan mengikat agar orang dapat mentaati regulasi yang ada.²⁴

Berkaitan dengan apa yang dijelaskan diatas maka pada penulisan tesis ini, Penulis akan mencoba mengaitkannya dengan suatu kasus dari Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/Pdt/2018/PT MDN, bahwa putusan tersebut telah mencapai tingkat kasasi namun putusan kasasi tersebut menguatkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/Pdt/2018/PT MDN. Pada peradilan tingkat pertama sebagaimana dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Gst majelis hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima sehingga kemudian penggugat menggugat kembali melalui banding Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/Pdt/2018/PT MDN yang memenangkan Penggugat. Dalam kasus yang terjadi di Desa Loloana'a Idanoi. Kecamatan Gido. Kabupaten Nias, Sumatera Utara penjual dan pembeli telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah Hak Milik No. X/Loleana'a Idanoi, seluas 7.086 m2, dan Sertipikat Hak Milik No.XX/Loloana'a Idanoi, seluas 4.506 m2. Pembeli telah membayar uang muka sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari harga kesepakatan yaitu sebesar Rp.1.159.200.000,- (satu milyar seratus lima puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 3 Agustus 2016. Pada saat penandatanganan akta pembeli belum membayarkan pajak-pajak yang timbul,

²⁴Susanto, Sri Nur Hari, 2019, *Karakter Yuridis Sanksi Hukum Adminitrasi: Suatu Pendekatan Komparasi*, Jurnal Adminitrasi Pemerintahan, Volume 2, Nomor 1, hlm.126.

pajak dibayarkan setelah penandatanganan akta dilakukan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah yang dibayarkan oleh Pembeli adalah sebesar Rp. 51.960.000,- (lima puluh satu juta 10 Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah). Kemudian diketahui dalam Putusan tersebut berdasarkan keterangan pembeli sebagai penggugat bahwa Akta Jual Beli telah ditandatangani pada tanggal 1 Agustus 2016 tetapi dalam akta tercantum tanggal 16 Agustus 2016. Selain itu Akta tersebut juga telah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Nias dan telah diterbitkan Sertipikat atas nama pembeli. Sengketa terjadi setelah dilakukannya pengukuran ulang atas permintaan pembeli sebelum penandatanganan dilakukan, tetapi pengukuran baru dapat dilakukan setelah akta sudah beralih ke atas nama pembeli berdasarkan pengukuran ulang yang dilakukan oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias ternyata ada perbedaan luas yang cukup banyak antara yang tertera dalam sertipikat. dengan yang sebenarnya. Dari kasus dalam putusan tersebut dapat diketahui bahwa transaksi belum lunas sepenuhnya. Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya bahwa untuk dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah memerlukan akta yang bersifat autentik sebagai dasar dari perbuatan hukum peralihan hak oleh karena itu PPAT sebagai Pejabat yang berwenang perlu menjamin kepastian hukum dari Akta Jual Beli yang dikeluarkannya. Kasus yang dikaji dalam tesis ini adalah kasus Akta Jual Beli, maka munculah karya tulis ilmiah tesis dengan judul **“PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG MENYEBABKAN AKTANYA BATAL DEMI HUKUM”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Akibat hukum batalnya Akta Jual Beli terhadap perjanjiannya?
2. Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Menganalisis Akibat hukum isi akta jual beli terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan
 - b. Menganalisis bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada PPAT terhadap isi Akta yang dibuatnya.
2. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat memberikan masukan dan bahan referensi baru di bidang ilmu hukum khususnya terkait pembebanan pertanggung jawaban PPAT terhadap isi akta otentik yang dibuatnya; dan
 - b. Dapat digunakan sebagai sumber pengetahuan baru bagi mahasiswa khususnya mahasiswa kenotariatan mengenai bentuk pertanggung jawaban yang dapat dijatuhkan kepada PPAT terhadap isi Akta Otentik.

3. Manfaat Praktis

Secara praktis, manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

- a. 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. 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

Tanggung Jawab adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatu yang menjadi akibat. Bertanggung jawab dimaksudkan sebagai suatu keadaan di mana semua tindakan atau perbuatan atau sikap merupakan penjelmaan dari nilai-nilai moral serta nilai-nilai kesusilaan. Arti tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan, baik yang disengaja atau tidak sengaja.²⁴

Selain itu, Pertanggung jawaban adalah suatu akibat yang timbul apabila seseorang dirugikan karena perbuatan orang lain, sedangkan diantara mereka itu tidak terdapat suatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang-undang itu juga timbul dan terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.²⁵

²⁵ “DefenisiPertanggungjawaban Perdata”, melalui www.hukumonline.com, diakses tanggal 21 Maret 2018

Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota dengan bunyi bahwa: Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.

Pertanggungjawaban ini merupakan konsekuensi yang timbul akibat melanggar objek dari hukum perdata itu sendiri (Perbuatan Melawan Hukum 1365). Perbuatan Melawan Hukum di sini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan atau *Onrechtmatige daad*. Perbuatan melawan hukum sebagai perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang saja tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat.²⁶

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.²⁷

²⁶ *Ibid.*

²⁷ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 2016, hlm. 1-15.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 syarat untuk diangkatnya seseorang menjadi PPAT adalah :

- a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
- b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- c. Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
- d. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan;
- e. fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PP A T yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- f. daftar riwayat hidup; dan
- g. fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
- h. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PP A T yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

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.²⁸ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁸ 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.

(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.²⁹

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 (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.

E. Landasan Teori

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata tanggung jawab mempunyai arti kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Kamus hukum memberikan pengertian tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.³⁰

²⁹ 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>.

³⁰ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Surabaya, hlm.15.

Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³¹ Selanjutnya, menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawabannya.³²

Menurut hukum perdata, dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi 2 macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak.³³ 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.”³⁴

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:³⁵

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

³¹ Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.11.

³² Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.48.

³³ *Ibid.* hlm. 49.

³⁴ Hans Kelsen (a) , 2007, *Teori Umum Hukum dan Negara*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 83.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:³⁶

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidaksengaja dan tidak diperkirakan.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah asal kata dari pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu³⁷

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai Negara hukum maka seluruh aspek dalam bidang

³⁶ Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, 2006, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, hlm.140.

³⁷ W.J.S Peowadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka: Jakarta, hlm.847.

kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum.

Menurut Simorangkir, “negara hukum diartikan sebagai suatu Negara yang menerapkan prinsip legalitas, yaitu segala tindakan Negara melalui, berdasarkan dan sesuai dengan hukum”. Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari Undang-Undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum, bukan sebaliknya.³⁸

Gustaf Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku” mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum adalah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan hal yang utama dari ketiga hal itu tetapi tidak berarti dua unsur yang lain dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mensinergikan ketiga unsur tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Menurut Radbruch: Keadilan yang dimaksud adalah keadilan dalam arti sempit yakni kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut, sedangkan kepastian hukum dimaknai dengan kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.³⁹

³⁸ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, 2017, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, PT. Alumni, Bandung, hlm.54.

³⁹ *Ibid*, hlm. 28.

Dari ketiga ide dasar hukum Gustaf Radbruch tersebut, kepastian hukum yang menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman.⁴⁰

Menurut Radbruch, “kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati”. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.

Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”. Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini . Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

⁴⁰ Khudzaifah Dimyati, 2015, *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hlm.14.

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu.

Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian hukum yang jelas yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.⁴¹

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Mengutip pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang Guru Besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparatur hukum, dan budaya hukum. Sudikno

⁴¹ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, 2017, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, PT. Alumni, Bandung, hlm.23.

Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa “secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersediannya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.⁴²

Suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontentasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila peraturan perundang-undangan dapat dijalankan sesuai dengan prinsip dan norma hukum. Menurut Bisdan sigalingging: ”antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kejelasan saja.”⁴³

⁴² *Ibid*, hlm. 12.

⁴³ *Ibid*, hlm. 42.

3. Teori Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislative (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.⁴⁴

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah *“bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer”* bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.⁴⁵

Bagir Manan menyatakan wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban membuat keharusan untuk melakukan atau tidak

⁴⁴ Prajudi Atmosudirjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.78.

⁴⁵ Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, hlm.4.

melakukan tindakan tertentu dalam hukum administrasi negara wewenang pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

Menurut Philipus M. Hadjon, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*). Jadi dalam konsep hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan.⁴⁶ Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.⁴⁷

F. Originalitas 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 Bastian Hadyanto, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2016 dengan judul “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keaslian Dokumen Yang Diterimanya” Terdapat dua rumusan masalah

⁴⁶ Philipus M.Hadjon, 1997, *Tentang Wewenang*, Jurnal Pro Justisia , Yuridika , hlm.1.

⁴⁷ Ridwan HR. 2013, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.71.

dalam penelitian ini. Pertama, bagaimanakah perbedaan penggunaan kata asli dalam tanda terima dengan kata asli didalam kewenangan Notaris/PPAT untuk pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. Kedua, Bagaimanakah tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap keaslian berbagai dokumen yang diterima berdasarkan peraturan jabatan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, Penelitian ini focus pada penelitian normatif yang didukung dengan penelitian non hukum, guna memberikan analisis dalam penelitian ini. Kesamaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian ini adalah tentang objek yang diteliti yakni tentang Isi akta autentik yang tidak sesuai dengan fakta. Yang membedakan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu dari rumusan masalah yang diteliti.

2. Penelitian oleh Sri Lili Azis, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, 2024, dengan judul “Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pemalsuan Dokumen Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli” Terdapat tiga rumusan masalah dalam penelitian ini. *Pertama*, Bagaimana tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli. *Kedua*, Bagaimana hambatan dan solusi permasalahan pemalsuan dokumen para pihak dalam pembuatan akta jual beli, *Ketiga*, Bagaimana bentuk dan sifat akta jual beli. Yang membedakan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu dari rumusan masalah yang diteliti.

3. Penelitian oleh Dyah Prawesti, Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2016 yang berjudul: “Keabsahan Suatu Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Apabila Ternyata Identitas Diri Penghadap Palsu” Terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini. Pertama, Bagaimana keabsahan suatu akta jual beli tanah yang di buat oleh PPAT apabila ternyata identitas diri penghadap palsu. Kedua, bagaimana kewenangan PPAT dalam hal memeriksa kebenaran identitas diri penghadap. Yang membedakan dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu dari rumusan masalah yang diteliti, Dyah Prawesti, membahas tentang kewenangan PPAT dalam hal memeriksa kebenaran identitas diri penghadap. sedangkan dalam penelitian ini, materi yang disajikan dalam tulisan ini lebih menekankan pembebanan pertanggungjawaban PPAT terhadap isi akta otentik yang dibuatnya.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Adapun tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Dalam penelitian ini berfokus mengkaji Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115Pdt/2018/PT.MDN dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK. 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."⁴⁸

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute 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, PPAT, perbuatan melawan hukum, identitas palsu pemohon.

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

⁴⁸ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm. 86-88

a) Pendekatan undang-undang (*statute aproach*).

Menurut Bahder Johan Nasution, bahwa: "Pendekatan undang-undang atau *statute aproach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum".⁴⁹

Pendekatan undang-undang akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya mengangkut permasalahan yang dihadapi yaitu mengenai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.

b) Pendekatan Konsep (*conceptual aproach*)

Menurut Bahder Johan Nasution, bahwa:

Pendekatan konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti; sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. 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 filssfat hukum konsep hukumnya konsep dasar.⁵⁰

c) Pendekatan Kasus (*case aproach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang

⁴⁹ Bahder Johan Nasution, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, CV, Mandar Maju, Bandung, hlm.92.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.93

ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji dalam setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan, sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.⁵¹

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami ialah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut *Goodheart*, *ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memerhatikan fakta material.⁵² Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiel tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut.

Studi kasus dalam konteks penelitian terhadap putusan pengadilan ini pendekatan dimana peneliti menganalisis secara mendalam kasus atau putusan tertentu dari pengadilan untuk memahami berbagai aspek hukum, sosial, dan konteks yang terkait. Dalam penelitian ini, peneliti mengeksplorasi bagaimana putusan tersebut diambil, prinsip-prinsip hukum yang mendasarinya, dan dampaknya terhadap masyarakat secara umum. Metode ini biasanya melibatkan peninjauan rinci terhadap

⁵¹ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm.138.

⁵² Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada media Group, Jakarta, hlm.158.

dokumen pengadilan, pendapat hakim, argumen yang disampaikan oleh pihak-pihak yang terlibat, serta relevansi hukum yang berlaku.

1. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 3) Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/Pdt/2018/PT.MDN
- 4) Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti:

- 1) Buku-Buku Praktisi Hukum
- 2) Artikel Ilmiah dan Makalah Hukum

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁵³

⁵³ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm.42.

2. 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 di dalamnya 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.

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 : TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

Menguraikan tentang tentang Tanggung Jawab, PPAT, dan Akta Jual Beli.

BAB III : AKIBAT HUKUM BATALNYA AKTA JUAL BELI TERHADAP PERJANJIANNYA

Merupakan pembahasan mengenai keabsahan akta notaris yang isinya tidak sesuai dengan yang didalamnya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 115/Pdt/2018/PT.MDN dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 126/PDT/2018/PT/YYK. 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 : PERTANGGUNGJAWABAN PPAT TERHADAP ISI AKTA JUAL BELI YANG MENYEBABKAN AKTANYA BATAL DEMI HUKUM

Bab ini merupakan pembahasan yang khusus mengkaji permasalahan kedua yang terdapat pada bab pertama 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 tersebut.