

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai Negara Hukum berdasarkan Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi Negara bertujuan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran serta keadilan, guna untuk menunjang kesejahteraan masyarakat Indonesia. Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Konstitusi telah diamanatkan sebagai Negara Hukum yang menjadikan Hukum sebagai Panglima tertinggi dalam proses mencapai Keadilan bagi masyarakat di seluruh wilayah Republik Indonesia, oleh sebab itu setiap perbuatan dari masyarakat Republik Indonesia tidak akan lepas dari Peranan Hukum sebagai alat kontrol masyarakat dalam menjalani kehidupan sehari-hari.

Peranan hukum sangatlah penting untuk mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial selalu berhubungan dengan manusia lainnya, dimana dalam berhubungan manusia kerap melakukan kesepakatan dan atau perjanjian baik secara lisan maupun tertulis yang menimbulkan suatu perikatan diantaranya. Perjanjian ialah satu-satunya sarana yang dapat dijadikan sebagai dasar terciptanya perikatan dari 2 (dua) subjek hukum atau lebih yang saling berhubungan untuk satu dan lain hal yang telah mereka sepakati. Perikatan yang telah disepakati oleh 2 (dua) atau lebih subjek hukum tersebut itulah yang dapat dijadikan sebagai wadah guna mengetahui hak dan kewajiban antara subjek hukum dalam melakukan sebuah tindakan yang akan ditempuh secara bersama-sama untuk tujuan yang sama.

Selanjutnya perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang seringkali dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, selain undang-undang, karena dua pihak atau lebih setuju untuk melakukan sesuatu.¹ Selain itu Perjanjian juga dibuat berdasarkan kehendak dari kedua belah pihak dan menjadi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat subyektif mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²

Mengenai salah satu syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu mengenai suatu hal tertentu mempunyai maksud yaitu suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.³

Syarat subyektif suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak dan kedua belah pihak yang membuat perjanjian cakap dalam melakukan perbuatan hukum, pengertian cakap ialah mereka yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Jika syarat subyektif suatu perjanjian tidak dipenuhi maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dapat dibatalkan. Sedangkan syarat obyektif suatu perjanjian ialah mengenai sesuatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak

¹ R, Subekti, *Hukum Perjanjian, Cet.21*,(Jakarta : Intermasa, 2005),hlm.1.

² *Ibid*, hlm. 17.

³ Mariam Darus Badrulzaman, *Et al., Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 79.

terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal, dengan demikian tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.⁴

Pada umumnya perjanjian memang dibuat secara tertulis antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara tertulis bermaksud untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak jika sewaktu-waktu terjadi sengketa diantara mereka. Dalam perjanjian tertulis, subyek dan obyek perjanjian akan terlihat jelas. Subjek perjanjian adalah orang (manusia) atau suatu badan hukum. Sedangkan objek dapat digambarkan sebagai suatu hal yang dilakukan oleh subjek, yaitu hal-hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitur) terhadap mana pihak berhak (kreditur) mempunyai hak.⁵ Dalam perjanjian lisan, kejelasan subyek dan obyek perjanjian hanya dapat diyakini oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian dalam bentuk tertulis biasanya dibuat dengan menggunakan akta. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti.⁶ Akta dapat dikategorikan dalam dua bentuk, yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik.

Akta di bawah tangan mempunyai ciri dimana dalam pembuatan bentuknya bebas, dalam hal pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat umum yang berwenang serta mempunyai kekuasaan pembuktian selama para pihak yang membuatnya tidak menyangkal isi akta jika dikemudian hari terjadi sengketa.⁷

⁴ Subekti, *Op Cit.*, hlm.20.

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum Perjanjian, Cet. 12*, (Bandung: Sumur Bandung, 1993), hlm. 12.

⁶ A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1983), hlm. 3.

⁷ Irma Devita, "Perbedaan Akta Otentik dengan Surat Dibawah Tangan", www.irmadevita.com, diunduh 26 April 2022.

Sedangkan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana di tempat akta itu dibuatnya. Berdasarkan definisi Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dimaksud pegawai umum adalah Notaris, akan tetapi tidak berarti, bahwa notaris adalah pegawai negeri, yakni pegawai yang merupakan bagian dari suatu korps pegawai yang tersusun, dengan hubungan kerja yang hierarkis, yang digaji oleh Pemerintah.⁸

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.⁹ Melalui akta yang dibuatnya, notaris memiliki otoritas untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris sebagai seorang Professional.

Profesi Notaris erat kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), PPAT adalah seorang yang diangkat sesuai dengan persyaratan oleh Menteri untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan sebelum pengangkatannya telah mengikuti ujian untuk dapat menjadi PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, cet. 3*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm.36.

⁹ Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004 Nomor 1 17, TLN No. 4432*, Menimbang (huruf b).

Pejabat Pembuat 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 Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, PPAT berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan antara lain pembuatan akta akibat peralihan hak atas tanah seperti disebut dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu peralihan hak yang memerlukan peran PPAT adalah dalam hal jual beli tanah. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan adalah dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT, yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran tanah perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT selaku Pejabat Publik tersebut bertujuan untuk memberikan sebuah kepastian hukum yang mutlak kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah) serta dapat digunakan sebagai Alat Bukti yang sah.

Kesadaran akan inilah yang menyebabkan munculnya suatu pemikiran untuk membuat suatu alat bukti yang dapat melindungi hak-hak seseorang dalam berinteraksi dengan yang lainnya, guna keperluan tersebut para *stake holder* dari negara ini melalui Undang-undang memberikan dan mempercayakan kepada PPAT untuk membuat atau merancang alat bukti yang sempurna.

Suatu akta dapat menjadi sebuah hal yang sangat penting serta harus dipenuhi syarat-syaratnya terlebih dahulu oleh seorang PPAT sebagai Pemangku Jabatan Publik dalam pembuatan sebuah akta tersebut. Akta adalah tulisan yang

sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti di dalam atau di luar persidangan demi mencapai sebuah Keadilan dalam suatu sengketa yang lahir dari sebuah perikatan. Menurut ketentuan hukum, barangsiapa mengatakan sesuatu harus membuktikan kebenarannya.¹⁰

Akta menurut Veegens-Oppenheim-Polak DLIII 1934 adalah:¹¹ “een ondertekend geschrift opgemaakt om tot bewijs to dienin,”

Yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie menjadi: “suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti”.

Selanjutnya merujuk dengan apa yang dimaksud akta otentik di atas, Pasal 1868 KUHPerdara¹² menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Dapat dirumuskan bahwa suatu akta akan memperoleh otentisitasnya apabila memenuhi syarat-syarat:

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “di hadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

PPAT sebagai pejabat umum, berwenang untuk membuat akta autentik tentang semua tindakan-tindakan, untuk perjanjian-perjanjian dan keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan. Dalam prakteknya yang sering ditemui,

¹⁰ A, Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung:Penerbit Alumni, 1983), hlm. 6

¹¹ *Ibid.*

¹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet. 4, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Ps. 1868.

dimana kerap terjadi adanya PPAT yang sering dihadapkan kepada hal-hal dimana ia harus menentukan sendiri, apakah ia harus menentukan Hak Ingkar yang diberikan kepadanya oleh Undang-undang atau tidak. Mengingat adanya sanksi berupa hukuman penjara atau denda, kewajiban membayar biaya, kerugian dan bunga serta kemungkinan pemecatan dari Jabatan PPAT karena pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sudah seharusnya PPAT mengetahui dengan sungguh-sungguh kapan dan sampai seberapa jauh tugas-tugas yang diembannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT membuat akta berdasarkan keinginan dan sepakat dari kedua belah pihak. Apabila sepakat tidak ada mustahil jual beli jasa dilaksanakan kecuali dapat dibuktikan ada unsur yang tidak benar atau tidak sebagaimana mestinya dalam pelaksanaan jual beli tersebut. PPAT membuat akta berdasarkan apa yang diminta dan apa yang disampaikan dengan didukung oleh data-data yang benar. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹³

Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Salah satunya akta jual beli, yang merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dan berlaku sebagai dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan.

¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet. 2, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 248.

Konsensualisme berasal dari perkataan consensus yang berarti kesepakatan. Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Pernyataan-pernyataan timbal balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban diantara para pihak.¹⁴

Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual jual beli dijelaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang berbunyi jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹⁵

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdata itu belum memindahkan hak milik. Adapaun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan. Hak milik atas tanah baru beralih dari pemilik kepada penerima jika telah dilakukan dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/dihadapan PPAT.¹⁶

¹⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet.10 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 6

¹⁵ *Ibid*, hlm. 2.

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan ke - 1, (Bandung : Citra Aditrya bakti, 1994), hlm. 55-56.

Dalam melaksanakan jual beli agar sah dan mengikat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan;¹⁷

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua menyangkut subyek sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek. Terdapatnya cacat kehendak yang disebabkan oleh kekeliruan, paksaan, penipuan atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat berakibat batal demi hukum.

Suatu perjanjian yang obyeknya tidak ada atau tidak didasari pada iktikad yang baik, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian di bawa paksaan dan atau terdapat pihak di bawah umur atau di bawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan (kepada hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Dalam Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa tidak ada suatu perjanjianpun mempunyai kekuatan, jika diberikan karena kekhilafan (*dwaling*)

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, et al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan ke - 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 73.

atau diperoleh dengan paksaan (*geweld*) dan atau penipuan (*bedrog*).¹⁸ Yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*phychis*), bukan paksaan badan (fisik). Misalnya seseorang yang memberikan persetujuannya karena ia takut terhadap suatu ancaman, seperti ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Ancaman tersebut haruslah merupakan suatu perbuatan yang dilarang oleh Undang-undang.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian tersebut. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.

Penipuan terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Menurut yurisprudensi tidak cukup jika orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang dinamakan tipu muslihat.¹⁹

Dengan demikian, ketidakcakapan seseorang dan ketidakbebasan dalam memberikan persetujuannya pada suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakatnya itu untuk meminta pembatalan perjanjiannya di hadapan Hakim.

¹⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cetakan ke-2, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2011), hlm. 407.

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-19, (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hlm. 23-24.

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian jual beli sangat penting adanya iktikad baik. Hal ini sesuai dengan pendapat R. Subekti, sebagaimana dikutip oleh Riduan Syahrani, bahwa iktikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam perjanjian. Karena iktikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya. Iktikad baik tersebut dapat dibedakan atas 2 macam yaitu:²⁰

- 1) Iktikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; adalah perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi. Perkiraan ini diukur secara objektif bukan subyektif.
- 2) Iktikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian juga terletak pada hati sanubari manusia, yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain,

Sebagai akta otentik maka akta yang dibuat oleh PPAT dengan notabene pejabat umum mempunyai nilai pembuktian. Nilai pembuktian akta PPAT ini dapat dianalogikan seperti halnya akta Notaris karena mengenai akta PPAT belum diatur dalam bentuk Undang-undang. Menurut pendapat umum yang dianut, pada setiap akta otentik dibedakan 3 kekuatan pembuktian yakni:²¹

²⁰ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata, Edisi ke-3*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 248.

²¹ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 55-59.

a. Kekuatan pembuktian lahiriah, maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Suatu akta kelihatannya sebagai akta autentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak autentik;

b. Kekuatan pembuktian formal, maksudnya adalah kekuatan pembuktian ini dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu;

c. Kekuatan pembuktian material, maksudnya adalah apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada kode etik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya banyak terjadi pelanggaran yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seseorang PPAT seperti seorang PPAT tidak membacakan atau menjelaskan isi dari akta jual beli yang dibuatnya. Hal seperti ini harus dihindari oleh seseorang PPAT karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan.²²

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Apabila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Dalam hal penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan PPAT, melainkan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Di sisi lain seorang PPAT juga akan dituntut tanggung jawabnya, baik itu dengan membayar biaya kerugian-kerugian dan bunga kepada yang berkepentingan apabila untuk itu terdapat alasan jika akta yang dibuat dihadapan para pihak tidak didasarkan pada bentuk yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan pengadilan

²² Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 507.

dapat membatalkan akta yang telah dibuat tersebut atau hanya menganggap akta tersebut sebagai akta di bawah tangan.

Dalam praktiknya saat melaksanakan 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 iktikad baik untuk memenuhi apa yang telah mereka sepakati agar segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dapat terpenuhi serta tidak ada yang dirugikan. Hal tersebut sesuai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.²³ 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.

Dalam hal kekeliruan dan atau kesalahan dari PPAT dalam menjalankan profesinya juga tak terlepas dari hal itu semua seperti kesalahan penulisan tanggal akta, yang dapat merugikan nilai pembuktian akta tersebut, maka untuk itu sudah seharusnya PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat bertanggungjawab penuh atas kesalahan yang telah dilakukannya. Kesalahan yang dilakukan PPAT terhadap akta yang ia buat dapat beresiko pada turunya derajat dari akta tersebut yang mengakibatkan akta berpotensi mengandung unsur yang menyebabkannya menjadi 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

²³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 4, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Ps. 1338 ayat 3.

merupakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang istimewa. Menurut Subekti, akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, ia tidak memerlukan penambahan pembuktian, dan merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Dalam proposal tesis ini penulis akan membahas dan menganalisa berdasarkan studi kasus dari Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 8/Pdt.G/2020/Pn.Spt dengan Penggugat yakni Lilis Suriyani (Penggugat I), Eliyae (Penggugat II) dan melawan Nurlita Hermina (Tergugat), Joni, S.H., M.Kn. (Tergugat II), serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin (Turut Tergugat I), Haji Ladam (Turut Tergugat II) atas dasar Perbuatan Melawan Hukum. Perkara ini tentang sebuah Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tergolong memenuhi unsur PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dalam proses penerbitan atas Akta tersebut hingga secara Materil kekuatan atau keotentikan Akta tersebut batal demi hukum.

Selanjutnya sebagaimana kita ketahui, dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa 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 pemindaahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu dalam Pasal 38 ayat 1 menjelaskan bahwa akta tersebut dalam pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Berkaitan dalam kasus tersebut, terdapat kekeliruan waktu pada akta akta yang dibuat oleh PPAT. Seharusnya PPAT sebagai pejabat umum menghindari melakukan kesalahan dan berhati – hati dalam menjalankan jabatannya untuk membuat akta. Bila PPAT telah melakukan kesalahan terhadap akta yang ia buat, maka perbuatan hukum yang tertulis dalam akta tersebut dapat diragukan kebenarannya baik formil dan materilnya. Selain itu, PPAT telah melanggar sumpah jabatannya sebagai pejabat umum yang seharusnya melayani masyarakat dengan sebaik – baiknya. Hal ini membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan yang mengatur tentang keabsahan Akta Jual Beli menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum?
3. Bagaimana seharusnya pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum di masa yang akan datang (*Ius Constituendum*)?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan umum penelitian dalam penelitian ini adalah untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai ilmu tentang perikatan terkhusus pada Akta Jual Beli yang bersifat Otentik. Sedangkan tujuan khusus penelitian ini untuk mendapatkan jawaban dari pokok permasalahan yang ada, yaitu sebagai berikut:

- a. Menganalisis persyaratan keabsahan sebuah Akta Jual Beli yang bersifat otentik
- b. Menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum.
- c. Menganalisis tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum pada masa yang akan datang (*Ius Constituendum*)

2. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian sebagaimana telah dituangkan di atas, maka diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan akan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan pengetahuan metode penelitian ilmu hukum, khususnya pengetahuan ilmu hukum dibidang profesi PPAT dan Advokat

b. Manfaat Praktis

- i. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pedoman bagi masyarakat untuk mengetahui persyaratan keabsahan Akta Jual Beli yang bersifat otentik.

- ii. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan suatu pedoman bagi masyarakat agar mengetahui dan memahami tentang tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum.
- iii. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai pedoman bagi masyarakat untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum pada masa yang akan datang (*Ius Constituendum*)

D. Metode Penelitian

Salah satu bentuk kegiatan ilmiah yang dilakukan oleh manusia yaitu dengan melaksanakan suatu penelitian. Penelitian merupakan suatu usaha untuk melakukan Analisa dan mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten.²⁴ Metodologis memiliki makna yaitu suatu penelitian dilakukan dengan metode atau tatacara tertentu, sedangkan sistematis adalah terdapat langkah-langkah yang harus diikuti dalam melakukan penelitian, dan konsisten bermakna bahwa penelitian tersebut dilaksanakan sesuai secara taat asas.²⁵

Penelitian tentang “Analisis Yuridis Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN..Spt) menggunakan bentuk penelitian yuridis normative, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma atau asas-asas hukum dengan cara mempelajari dan meneliti masalah dengan menggunakan berbagai literatur berupa bahan Pustaka atau data sekunder. Dalam penelitian ini norma hukum yang

²⁴ Soejono Soekamto dalam buku Sri Mamudji, *et al*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 2.

²⁵ *Ibid*.

dimaksud adalah peraturan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2007 yang dikeluarkan oleh Kongres IV IPPAT di Surabaya, serta peraturan-peraturan lainnya yang akan berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

Tipologi penelitian akan dilakukan dengan penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis ialah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.²⁶ Dengan tipologi ini penulis bermaksud untuk menjelaskan bagaimana persyaratan keabsahan Akta Otentik dan tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang memiliki Unsur Perbuatan Melawan Hukum.

Jenis data yang akan digunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian ini yaitu data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.²⁷ Bahan kepustakaan yang dimaksud berupa buku-buku maupun literatur-literatur yang memiliki kaitan dengan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jenis Sumber hukum atau bahan hukum yang akan digunakan diantaranya sebagai berikut:

²⁶ *Ibid*, hlm.4.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. III, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm.

a. Bahan hukum primer yaitu, bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat.²⁸ Bahan hukum primer terdiri atas dasar hukum berupa peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berkaitan, serta data dari berupa dokumen-dokumen secara tertulis yang bersumber pada perundang-undangan, diantaranya:

- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - ii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - iii. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - iv. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - v. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
 - vi. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - vii. Kode Etik Pejabat pembuat Akta Tanah Tahun 2007 yang dikeluarkan oleh Kongres IV IPPAT di Surabaya.
 - viii. Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/pdt.G/2019/Pn.Pdg
- b. Bahan Hukum Sekunder

²⁸ *Ibid*, hlm.52.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum sekunder yaitu, bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan umum, dan seterusnya.²⁹ Bahan hukum sekunder digunakan untuk membantu dalam memahami dan melakukan Analisa terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa internet, jurnal, surat kabar, makalah, tesis, disertasi, dan lain-lain. Dalam hal ini bahan hukum sekunder yang dipakai adalah berbagai literatur buku maupun data yang diperoleh melalui internet yang berkaitan dengan akibat hukum kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan pendaftaran tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, misalnya : kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks komulatif, dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.³⁰

Di dalam suatu penelitian dikenal 3 (tiga) jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen/bahan pustaka, pengamatan/observasi, wawancara/interview.³¹ Pada penelitian ini, alat pengumpulan data yang akan digunakan adalah studi dokumen yang berasal dari beberapa perpustakaan antara lain di Universitas Nasional dan Fakultas Hukum Universitas Nasional. Yang diteliti melalui

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet.19,(Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm.13.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hlm.66

penelitian normative adalah bahan pustaka, atau data sekunder yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tertier.³²

Dalam melakukan Analisa data, penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif sebagai hasil dari pengumpulan data sekunder, sehingga diambil kesimpulan yang kemudian dikaitkan dengan teori-teori konsep yang mempunyai relevansi untuk menjawab rumusan permasalahan dalam penulisan proposal tesis ini.³³ Sedangkan bentuk hasil penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.³⁴

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka Teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butiran-butiran pendapat teori dalam penulisan mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*), yang bagi pembaca dapat menjadi bahan perbandingan, penerapan teori ini baik disetujui ataupun tidak disetujui ini merupakan masukan eksternal bagi pembaca.³⁵ Landasan teori dalam suatu penelitian adalah bersifat strategis artinya memberikan realisasi pelaksanaan penelitian.³⁶

a. Teori Kewenangan

³² *Ibid*, hlm.52.

³³ Herlina Latief, "Tanggung Jawab Notaris Terkait dengan Praktek Nominee Di Indonesia," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2010), hlm.7.

³⁴ Sri Mamudji, *et al*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm.67.

³⁵ Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

³⁶ Kaelan M.S, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat* (Yogyakarta : Paradigma, 2005), hlm.239

Menurut teori Kewenangan (*authority gezag*) itu sendiri adalah kekuasaan yang diformalkan untuk orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap bidang pemerintahan tertentu. Hukum dalam bentuknya yang asli bersifat membatasi kekuasaan dan berusaha untuk memungkinkan terjadinya keseimbangan di dalam kehidupan bermasyarakat. Sedangkan wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum public, atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.³⁷

b. Teori Integritas

Teori integritas atau integrity berarti keutuhan, kebulatan, kejujuran, kesamaan antara hati ucapan, dan tindakan. Integritas erat kaitannya dengan moral dan etika. Secara etimologi, kata integritas berasal dari Bahasa latin yaitu integer (keseluruhan atau lengkap) yang berarti utuh, bulat, penuh suci atau bersih. Untuk itu integritas bisa dimaknai sebagai cara hidup yang bersih, sehat, dan damai sejahtera secara menyeluruh. Dengan kata lain, integritas berasal dari beberapa sudut pandang, seperti sudut pandang tradisi etika (*etchical tradition*) dan dalam hubungan etika (*ethical relationship*).³⁸ Integritas erat kaitannya dengan “etika” dan “moralitas” ada beberapa perbedaan di antara kata-kata tersebut.³⁹ Moral dalam pengertian yang umum menaruh penekanan pada karakter dan sifat-sifat individu yang khusus, bukan pada aturan-aturan dan ketaatan. Misalnya: kebajikan-

³⁷ S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, (Yogyakarta, Liberty: 1997), hlm. 154.

³⁸ Burhanudin Abdullah, *Budaya Kerja Perbankan*, (Jakarta. 2000), hlm 5-6

³⁹ Ibid, hlm. 7

kebajikan, rasa kasih, kemurahan hati, kebesaran hati, dan sebagainya merupakan unsur moral yang penting, namun hal-hal itu tidak terdapat dalam hukum.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual digunakan untuk menghindari perbedaan penafsiran terhadap istilah yang digunakan dalam penelitian ini. Dengan demikian dapat menjawab permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

a. Analisis

Analisis ialah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya)⁴⁰.

b. Yuridis

Yuridis menurut Kamus Hukum adalah berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum, jadi dapat disimpulkan Analisis Yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁴¹

c. Keabsahan

Keabsahan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga keabsahan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan. Dengan kesimpulan arti kata Keabsahan adalah kesahan atau suatu sifat yang sah.⁴²

d. Akta

⁴⁰ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> KBBI Online diakses pada tanggal 20 Juni Tahun 2022.

⁴¹ http://repository.dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%20II_15110024.pdf diakses pada tanggal 20 Juni 2022.

⁴² *Op.Cit.*

Pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian akta otentik yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya.⁴³ Sedangkan menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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.⁴⁴

e. Jual Beli

Jual Beli ialah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.⁴⁵

f. Mengandung

Mengandung memiliki arti dalam kelas verba atau kata kerja sehingga mengandung dapat menyatakan suatu tindakan, keberadaan, pengalaman, atau pengertian dinamis lainnya.⁴⁶

g. Unsur

Unsur dapat disebut sebuah homonym karena artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda serta memiliki arti dalam

⁴³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet4, (Jakarta:Balai Pustaka,2013), Ps.1868.

⁴⁴ *Ibid*, Ps.1457.

⁴⁵ *Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Edisi IV* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2008), 589..

⁴⁶ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> KBBI Online diakses pada tanggal 20 Juni Tahun 2022.

kelas nomina atau kata benda sehingga unsur dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda, dan segala yang dibendakan.⁴⁷

h. Perbuatan Melawan Hukum

Dalam konteks hukum perdata Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi bukan dalam konteks atau bertolak ukur pada perjanjian.⁴⁸

F. Keaslian Penelitian

1. Tinjauan Yuridis Mengenai Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Menurut

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁴⁹. Tesis yang ditulis oleh Vanda Noviana, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia pada tahun 2016. Pada tesis tersebut penulis membahas serta menganalisa mengenai kedudukan akta yang dibuat tidak memenuhi Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang tidak dibuat dihadapan dan atau olehnya dan perlindungan hukum kepada pihak yang terkait. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh penulis kedudukan akta tersebut menjadi batal demi hukum karena dalam pembuatannya terdapat cacat hukum dan untuk PPAT jika tidak menjalankan jabatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat dimintakan pertanggungjawaban berupa tanggung jawab etik dan hukum yang dibagi menjadi tanggung jawab hukum secara administrative,

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet4, (Jakarta:Balai Pustaka,2013), Ps.1365

⁴⁹ Vanda Noviana, *Tinjauan Yuridis Mengenai Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Menurut Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta: Universitas Indonesia Pada Tahun 2016)

perdata, dan pidana. Bagi para pihak perlindungan hukum dalam pembuatan akta yang tidak sesuai tersebut dan menimbulkan kerugian dapat dilindungi dalam ketentuan yang terdapat dalam KUHP.

2. Pelanggaran Yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Banjar Baru Tanggal 14 Agustus 2015 Nomor 131/Pid.B/2015. Bjb)⁵⁰.

Tesis yang ditulis oleh Popy Zuchrainiati Bakrie, Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia pada Tahun 2017. Pada tesis tersebut penulis membahas serta menganalisa terkait banyaknya ditemukan kesalahan-kesalahan dan pelanggaran-pelanggaran dalam pembuatan suatu akta PPAT/Notaris yang tidak jujur, tidak Amanah, tidak mandiri dan tidak menjaga kepentingan pihak pembeli/penjual yang dapat menyebabkan kerugian dari salah satu pihak. Selanjutnya penulis juga akan mengkaji tentang bagaimana peran dan tanggung jawab yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli terkait dengan putusan perkara Nomor 131/Pid.B/2015.Bjb apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau belum. Dalam hal ini, segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesinya, adapaun kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh PPAT tersebut dalam pembuatan Akta Jual Beli, dikarenakan PPAT walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral yang baik harus dihindarkan.

G. Sistematika Penulisan

⁵⁰ Popy Zuchrainiati Bakrie, Pelanggaran Yang Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Banjar Baru Tanggal 14 Agustus 2015 Nomor 131/PID.B/2015.Bjb) (Jakarta: Universitas Indonesia pada Tahun 2017).

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I : Pada bab ini berisi uraian mengenai latar belakang yang mendasari penulisan tesis ini, perumusan pokok masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta sistematika penulisan

BAB II : Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang membahas tentang tinjauan umum mengenai akta jual beli. Bab ini akan diuraikan dalam 4 (empat) sub bab, yaitu sub bab pertama akan menjelaskan pengertian akta jual beli, sub bab kedua akan menguraikan obyek dan syarat pembuatan akta jual beli, sub bab ketiga mengenai tahapan pembuatan akta jual beli oleh PPAT, serta sub bab keempat menjelaskan tentang seperti apa bentuk keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

BAB III : Pada bab ini merupakan pembahasan hasil penelitian dan analisis masalah dalam tesis ini. Pembahasan objek penelitian ini akan dibagi dalam 6 (enam) sub bab pembahasan yang terdiri dari uraian tentang pertanggung jawaban PPAT terhadap akta jual beli yang memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum hingga hasil analisa kasus posisi dari putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt dan fakta-fakta hukumnya. Dalam bab ini focus membahas serta menjawab rumusan masalah nomor 2 (dua) pada tesis.

BAB IV

: Pada bab ini masih bagian dari pembahasan tentang penelitian dan analisis masalah dalam tesis ini. Namun lebih fokus kepada hukum di masa depan atau *Ius Constituendum* dari Penelitian ini yakni membahas rumusan masalah ketiga mengenai analisis pertanggungjawaban para pihak terhadap Akta Jual Beli yang mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum di masa yang akan datang (*Ius Constituendum*).

BAB V

: Pada bab ini merupakan bab Penutup yang berisi simpulan serta saran berdasarkan pembahasan bab sebelumnya. Simpulan merupakan ringkasan atas hasil penelitian setelah sebelumnya dilakukan pembahasan mengenai studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Spt tahun 2020 tersebut. Saran menguraikan saran-saran peneliti untuk dapat memecahkan permasalahan yang terjadi.

