

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum (Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945) dimana kekuasaan tunduk pada hukum.¹ Sebagai negara hukum, maka hukum mempunyai kedudukan yang paling tinggi dalam pemerintahan atau disebut sebagai *Rule Of Law* dan pelaksanaannya adalah Pemerintah, hukum adalah perlindungan kepentingan manusia.² Hukum merupakan sebagai alat yang mengatur tentang segala hubungan, hubungan individu dengan individu, individu dengan kelompok, dan juga individu dengan pemerintah.³

Prinsip-prinsip negara hukum yaitu menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban hukum, perlindungan hukum yang berisikan kebenaran dan keadilan.⁴ Semua prinsip ini menuntut adanya alat bukti tertulis berupa akta yang bersifat autentik, mengenai keadaan, peristiwa hukum, atau perbuatan hukum yang menjelaskan dan membuktikan dengan jelas kewajiban dan juga hak dari pada subjek hukum di dalam masyarakat.⁵

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.⁶ Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara bahwa akta autentik, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang dikehendaki oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta, ditempat dimana akta itu dibuat. Akta Autentik merupakan alat bukti yang terkuat dan terpenuh dan mempunyai peranan penting dalam

¹Mochtar Kusumaatmadja, B Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung, hlm. 43

²Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, liberty, Yogyakarta, hlm. 21

³Mochtar Kusumaatmadja, B Arief Sidharta, *Op. Cit*, hlm. 17

⁴Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 29

⁵Supriadi, *Loc.Cit*

⁶ R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm : 48

hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat pada umumnya, hubungan hukum bisa dalam berbagai bidang yaitu bidang bisnis, perbankan, sosial dan lain-lain.

Oleh karena itu kebutuhan terhadap akta autentik ini akan semakin meningkat seiring dengan semakin berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum di dalam hubungan hukum, baik dalam tingkat nasional, regional dan juga dalam tingkat internasional atau global. Melalui akta autentik, maka tingkat kepastian hukum akan menekan atau meminimalkan akan terjadinya suatu sengketa walaupun kadang sengketa itu tidak dapat dihindari, namun dengan adanya akta autentik ini sengketa bisa saja diselesaikan dengan mudah dan cepat.⁷

Untuk tercapainya prinsip hukum tersebut maka diperlukan Pejabat Umum yang dapat membuat produk berupa akta autentik. Negara telah menentukan bahwa pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 2016. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat dan ditunjuk oleh pemerintah dalam melakukan profesi hukumnya yaitu menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang bertugas dalam membuat akta autentik sebagai alat bukti tertulis guna terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum pada masyarakat, baik dalam hubungan hukum individu maupun subjek hukum dalam bidang pertanahan mengenai peralihan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Selain itu, PPAT merupakan pejabat yang

⁷Supriadi, *Op. Cit.*, hlm. 29

berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁸

PPAT bertugas dan berwenang untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran hak atas tanah dengan tugas pembuatan akta autentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendataran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*) yakni kabupaten/kota, satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan. Produk yang dikeluarkan oleh PPAT adalah Akta PPAT yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang (PP Nomor 37 Tahun 1998). Dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, Perbuatan hukum yang dimaksud sebagaimana tersebut di atas adalah Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) Pembagian hak bersama, Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, Pemberian hak tanggungan, Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tugas PPAT adalah menjamin kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tugas PPAT terhadap akta autentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak atau penghadap ke dalam akta. Kedudukan PPAT dalam Pasal 1 ayat (24) PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai pejabat umum.

⁸Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hlm: 436.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara salah satu perbuatan hukum adalah jual beli yang mana suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat dan harus memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari PPAT sementara, PPAT, PPAT khusus.⁹

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada PPAT adalah membuat Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan PPAT atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

⁹**PPAT sementara** yaitu camat yang karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat di sini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT-nya. **PPAT** yaitu pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu. **PPAT khusus** adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan.

Sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka “suatu kebendaan” yang dimaksud diatas adalah hak atas tanah. Akta jual beli tanah, termasuk hak milik atau satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan perjanjian jual beli terhadap sebidang hak atas satuan rumah susun antara pihak penjual dan pihak pembeli.¹⁰ Dalam jual beli ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.¹¹

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatangani akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antar penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.¹² Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang riil dan terang dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli, oleh karena itu maka dengan ditandatanganinya akta jual beli berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada detik yang bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum

¹⁰Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta Tanah*, 2010, Karya Media, Yogyakarta, hlm. 25, hlm. 47

¹¹Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.119

¹²Mustofa, *Loc. Cit*

yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Secara normatif, jika tidak ada cacat hukum atas jual beli tanah itu maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah yang dikehendaki tersebut dan kepemilikan hak atas tanah tersebut tercatat di kantor pertanahan. Dan apabila para pihak yang tidak memenuhi syarat subjek dan syarat objektif hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan tidak memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak yang menjadi objek jual beli dalam akta jual beli tersebut maka akan terjadi cacat hukum atas akta jual beli. Mengingat akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan akta pihak-pihak yang datang menghadap, maka hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak bukan hubungan hukum yang terjadi karena adanya sesuatu yang diperjanjikan, sebagaimana biasa dilakukan oleh para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Di dalam pembuatan akta, PPAT harus melakukan pengecekan terlebih dahulu terkait akta yang akan dibuatnya. Pengaturannya terdapat pada Pasal 97 ayat (1) dan (2) di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997).

Pembatalan akta jual beli terdapat pada ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT dimuat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf g PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa Kepala kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika perbuatan hukum yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh kantor pertanahan.¹³

Kemudian, dalam penjelasan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan pula bahwa akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal (dibatalkan) akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Dan apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum tersebut telah didaftarkan di kantor pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya, putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Berdasarkan ketentuan tersebut ada dua mengenai pembatalan akta PPAT, yaitu pembatalan dilakukan sebelum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan dan pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan.¹⁴

Sebagaimana kasus yang akan menjadi studi penelitian dalam penulisan tesis ini yaitu Putusan Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Putusan Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung yaitu Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg, dimana penggugat adalah ISD (Penggugat I) dan UMO (Penggugat II) ditawarkan oleh MRH (Tergugat II) Notaris/PPAT untuk menandatangani blanko kosong akta jual beli (AJB) atas sebidang tanah dengan harapan untuk merealisasikan jual beli.

Bahwa ternyata dikemudian hari sekitar tahun 2014 keberadaan blnko kosong akta jual beli (AJB) baru diketahui telah menjadi akta jual belibernomor 277/2001 tanggal 16 November 2001. Dengan terdapatnya tambahan berupa keterangan adanya pemberian

¹³Habib Adjie, 2011, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 94

¹⁴*Ibid*, hlm. 95

kuasa beli dari TMY (Tergugat I) kepada UMO (Penggugat II) dengan harga sebidang tanah itu yaitu senilai Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah). Selama ini ISO (Penggugat I) selaku pemilik tanah tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan TMY (Tergugat I). Begitu pula dengan UMO (Penggugat II) tidak pernah baik menerima kuasa atau menandatangani surat kuasa beli dari TMY (Tergugat I).

Kasus kedua yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO. Penggugat –penggugat yaitu ASO dan JAI merupakan suami istri, yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Timbukar Kecamatan Sonder yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah dari orang tua ASO (Penggugat I) sewaktu masih hidup. Bahwa tanah yang dimiliki oleh penggugat-penggugat secara diam-diam OKW (Tergugat I) yang merupakan orang tua dari ASO (Penggugat I) atas desakan anaknya yaitu YKS (Tergugat II) menjual kepada AMM (Tergugat III) dengan Akta Jual Beli (AJB).

Berdasarkan penjabaran tersebut di atas, dalam penelitian ini akan dibahas mengenai bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan, bagaimana dan apa saja pertimbangan Hakim dalam putusan, dan apa saja akibat hukum terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan, karena beberapa permasalahan yang timbul terkait akta-akta yang dibatalkan, bisa disebabkan oleh para pihak, maupun kelalaian dan kesalahan dari PPAT. Uraian dari latar belakang masalah diatas, sangat menarik untuk dilakukan penelitian dengan judul tesis :“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana dari latar belakang yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dapat dirumuskan batasan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Perkara Nomor :171/PDT.G/2013/PN.TDO?
2. Apa yang menjadi dasar pertimbangan Hakim untuk menyatakan akta jual beli batal berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg dan Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg dan Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan Perkara Nomor :171/PDT.G/2013/PN.TDO.
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim untuk menyatakan akta jual beli batal berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg dan Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg dan Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis dapat memberikan pemasukan pemikiran dan menambah referensi - referensi dalam perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini dan serta dapat menambah pengetahuan penulis khususnya dalam kajian pelaksanaan tentang Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembatalan Akta Jual Beli.
2. Secara praktis dapat memberikan acuan kepada masyarakat khususnya penulis tentang bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pembatalan Akta Jual Beli, apa saja pertimbangan Hakim untuk menyatakan akta jual beli batal, dan apa akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai :“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan putusan pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg dan Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO).” berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan lebih lanjut baik di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas maupun Perguruan Tinggi lainnya, apabila ada tulisan yang sama maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya. Adapun beberapa penelitian mahasiswa Magister Kenotariatan terlebih dahulu yang berhubungan dengan masalah penelitian yang penulis ketahui adalah yang disusun oleh:

- a. Penelitian yang dilakukan pada Tahun 2017 oleh Lidya Christina Wardani, S.H, Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang berjudul : “ Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang dibatalkan Oleh Pengadilan ”, dalam penelitian ini pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan.
 - b. Bagaimana akibat hukum terhadap akta Notaris/PPAT yang dibatalkan oleh pengadilan.
- b. Penelitian yang dilakukan pada Tahun 2011 oleh Nur Adhim,SH., MHMahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang berjudul : “Akibat Hukum Pembatalan Akta PPAT oleh Mahkamah Agung”, dalam penelitian ini pokok permasalahannya sebagai berikut :

- a. Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli dari aspek hukum perjanjian dan hukum pertanahan nasional.
- b. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuatnya.

Dari kedua judul tesis diatas, penelitian tesis yang akan penulis kaji pada dasarnya tidak terdapat kesamaan dari permasalahan penelitian, dan teknik pembahasan serta tujuan penelitiannya.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun kebenaran permasalahan yang dianalisa. Fungsi teori dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian ini adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan. Dalam penelitian ini dipakai beberapa kerangka teori antara lain :

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁵

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya

¹⁵Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, hlm.158

subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁷

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁸

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau

¹⁷Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385

¹⁸Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23

¹⁹Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan²⁰.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPerdara serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/ kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak sewa menyewa, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

b. Teori Tanggung Jawab

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau

²⁰*Ibid*, hlm 95

bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. 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, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

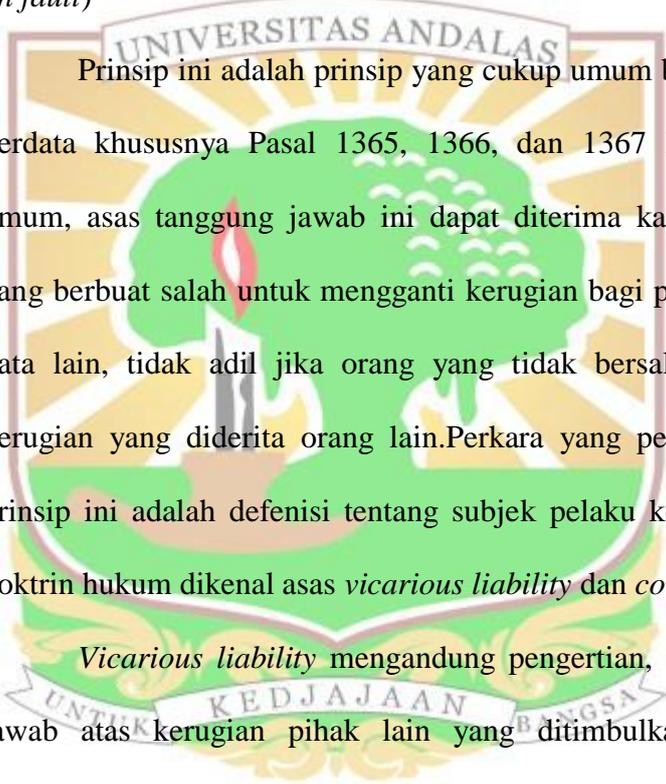
Teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggung jawaban) yaitu: tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan, dan tanggung jawab mutlak. Situasi tertentu, seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal dengan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut: Tanggung jawab atasan, tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya, tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya.

KUHPerdata menjelaskan beberapa pihak yang harus menerima tanggung jawab dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain sebagai berikut: Orang tua atau wali yang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh anak-anak di bawah tanggungannya atau di bawah perwaliannya, majikan bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerjanya, guru bertanggung jawab atas muridnya, kepala tukang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh pekerja yang berada

dibawahnya, pemilik binatang bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh binatang peliharaannya, pemilik gedung bertanggung jawab atas ambruknya gedung kerana kelalaian dalam pemeliharaan atau karena cacat dalam pembangunan maupun tatanannya.

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

1) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability based on fault*)



Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain. Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah definisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*.

Vicarious liability mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya. *Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya.

Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalam praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka pihak penumpang, pengirim atau penerima barang atau

pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak dan harus dapat membuktikan bahwa kerugian terjadi karena kesalahan pengangkut. Pembuktian tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh Hakim.

2) Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan pengangkut, maka ganti rugi tidak akan diberikan. Berkaitan dengan prinsip tanggung jawab ini, dalam doktrin hukum pengangkutan dikenal empat variasi:

1. Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab kalau ia dapat membuktikan, kerugian ditimbulkan oleh hal-hal di luar kekuasaannya.
2. Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, ia mengambil suatu tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian
3. Pengangkut dapat membebaskan diri dari tanggung jawab jika ia dapat membuktikan, kerugian yang timbul bukan karena kesalahannya
4. Pengangkut tidak bertanggung jawab jika kerugian itu ditimbulkan oleh kesalahan penumpang atau kualitas barang yang tidak baik.

3) Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption nonliability principle*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi

konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini lebih diterapkan pada kasus-kasus seperti kasus yang dimana apabila terjadi suatu kecelakaan lalu lintas yang mempunyai peran aktif dalam melakukan pembuktian adalah pihak penggugat.

Berdasarkan penjelasan tersebut dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009, penerapan prinsip ini dapat dilihat dari Pasal 194 ayat (1) yang menyatakan bahwa perusahaan angkutan umum tidak bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pihak ketiga, kecuali jika pihak ketiga dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut disebabkan oleh kesalahan Perusahaan Angkutan Umum sehingga ia dapat menuntut ganti kerugian yang ia derita.

4) Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut.

c. Teori Kewenangan

Teori kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada penelitian tesis ini, karena kewenangan Pengadilan Negeri dalam memutus sebuah perkara tidak terlepas dari teori kewenangan yang di dalamnya memuat ajaran

tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan, antara lain: atribusi, delegasi dan mandat

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).²¹

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “*bevoegheid*”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “*bevoegheid*” digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.²² Meskipun demikian kekuasaan mempunyai dua aspek yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek pada hukum semata yang artinya kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, serta dapat bersumber dari luar konstitusi (*inkonstitusional*), misalnya melalui perang atau kudeta, sedangkan kewenangan itu sendiri jelas bersumber dari konstitusi

²¹ Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 35-36

²² Philipus M. Hadjon, 1997, *Tentang Wewenang*, vol 7 Nomor 5-6, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 20

Wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²³

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kewenangan atau *authority* memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang atau *competence*. Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang itu sendiri yaitu suatu spesifikasi dari kewenangan yang artinya barang siapa disini adalah subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka subyek hukum berwenang untuk melakukan sesuatu tersebut dalam kewenangan karena perintah undang-undang

Kewenangan yang dimiliki oleh organ atau institusi pemerintah dalam melakukan perbuatannya (*riil*), melakukan pengaturan atau mengeluarkan keputusan yang selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh dari konstitusi secara delegasi, atribusi, maupun mandat. Suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi di dalam UUD. Pada kewenangan delegasi, haruslah ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang

²³ Indroharto, 1994, *Himpunan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 65

diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator atau pemberi mandat

Bagir Manan mengemukakan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan atau *match*. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Di dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban atau *rechten en plichten*. Di dalam kaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri *zelfregelen*, sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Vertikal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan. Mengenai sifat kewenangan pemerintahan yaitu yang bersifat terikat, fakultatif, dan bebas, terutama dalam kaitannya dalam kewenangan pembuatan dan penerbitan keputusan-keputusan atau *besluiten* dan ketetapan-ketetapan atau *beschikkingen* oleh organ pemerintahan, sehingga dikenal ada keputusan yang bersifat terikat dan bebas. Wewenang yang bersifat terikat, yakni terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimanawewenangtersebutdapatdigunakanatauperaturandasarnyasedikit banyak menentukan tentang isi dan keputusan yang harus diambil. Ada dua wewenang yaitu wewenang fakultatif dan wewenang bebas. Wewenang fakultatif adalah wewenang yang terjadi dalam hal badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya, sedangkan wewenang bebas adalah wewenang yang terjadi ketika

peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan atau pejabat tata usahanegarauntukmenentukansendirimengenaiisidarikeputusanyangakan dikeluarkannya atau peraturan dasarnya memberi ruang lingkup kebebasan kepada pejabat tata usaha negara yangbersangkutan

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan variabel judul penelitian ini :

“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN”.

- a. Tanggung Jawab adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.
- b. PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
- c. Pembatalan Akta Jual Beli

Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah :

- 1) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- 2) Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian
- 3) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- 4) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- 1) Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- 2) Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- 3) Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli;
- 4) Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- 5) Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- 6) Kebatalan perjanjian jual beli;
- 7) Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- 8) Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

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

d. Akta jual beli

Akta jual beli adalah salah satu akta autentik atau dokumen yang menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah dan bangunan.²⁴ Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.²⁵

G. Metode Penelitian

Agar tujuan dan manfaat dapat tercapai sebagaimana yang telah direncanakan. Maka diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melakukan penulisan ini. Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. Pendekatan Masalah

Penulisan ini akan dibuat dalam bentuk penulisan yuridis-normatif yaitu penulisan hukum dengan melihat norma dan teori hukum yang relevan berdasarkan literatur yang ada. Penulisan yuridis normatif membahas asas-asas dan doktrin-

²⁴Rumah.com,2019, *Memahami Apa Itu AJB*, www.Rumah.com, diakses pada tanggal 22 Januari 2019, pukul 11.54 wib

²⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014, hal 77

doktrin dalam ilmu hukum.²⁶ Karena itulah penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lain. Penelitian yang penulis lakukan ini lebih ditujukan kepada (*statute Approach*) dan yurisprudensi yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

2. Sifat Penelitian

Penulisan yang penulis lakukan bersifat deskriptif analitis yaitu pemaparan atau gambaran dari hasil penelitian yang penulis temui dari berbagai literatur, Peraturan Perundang-undangan dan juga mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian yang bersangkutan yang kemudian dituangkan dalam bentuk karya tulis.

3. Objek dan Subjek Penelitian

a) Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah pembatalan akta PPAT dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg dan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO.

b) Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari objek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap objek tetapi dilaksanakan pada subjek.²⁷ Adapun subjek penelitian yang akan dijadikan responden dalam penelitian adalah satu orang PPAT yang akta Jual Belinya dibatalkan oleh pengadilan.

²⁶Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penulisan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta hal 24

²⁷Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum* PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.119

4. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada dipustaka.²⁸ Adapun sumber data sekunder yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah :

a) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang berasal dari peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

²⁸Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012 *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, hlm. 30

- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;
- 9) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 11) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 12) 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;
- 13) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- 14) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;
- 15) Putusan Pengadilan Negeri Bandung Perkara Nomor : 45/Pdt.G/2016/PN. Bdg.
- 16) Putusan Pengadilan Negeri Tondano Perkara Nomor : 171/PDT.G/2013/PN.TDO
- 17) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

b) Bahan hukum sekunder

Adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti teori-teori dari para sarjana dan hasil karya dari para kalangan hukum lainnya. Bahan hukum sekunder misalnya karya-karya ilmiah, rancangan Undang-Undang dan juga hasil-hasil dari penelitian. Selain itu juga digunakan :

1. Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
2. Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.

c) Bahan hukum tersier

Adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti halnya kamus hukum, yang memberikan istilah-istilah huku yang ada dan juga kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan ada dua yaitu :

- a) Wawancara yang memuat pertanyaan yang akan digunakan sebagai panduan dalam melakukan tanya jawab dengan nara sumber.
- b) Studi kepustakaan yaitu digunakan untuk mengumpulkan data sekunder. Yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku literatur dan karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah ini.

6. Pengolahan dan Analisa Data

a) Pengolahan data

Data yang diperoleh diolah secara editing. Data yang diperoleh tidak semua dimasukkan kedalam hasil penelitian, namun dipilih data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Pengeditan terhadap data-data yang

dikumpulkan bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan memperbaikinya. Dalam editing ini yang dikoreksi meliputi : keterbacaan tulisan atau catatan petugas pengumpulan data, kejelasan makna jawaban, kesesuaian jawaban satu dengan yang lainnya, relevansi jawaban dan keseragaman satuan data.²⁹

b) Analisis data

Analisi data adalah proses setelah dilakukannya pengolahan data. Setelah didapatkan data-data yang diperlukan, maka dilakukan analisis secara kualitatif yakni menghubungkan permasalahan yang dikemukakan dengan teori yang relevan sehingga dapat diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk sebuah kalimat sebagai gambaran terhadap apa yang telah diteliti untuk mendapatkan kesimpulan. Berdasarkan pada kepustakaan yang ada dan kenyataan dalam praktik, pemilihan pendekatan kualitatif selalu didasarkan atas ciri-ciri yang menonjol dari data yang terkumpul.

