

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Meningkatnya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional yang semakin maju berakibat pada bertambahnya keperluan kepastian hukum di bidang pertanahan. Semakin lama banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank. Didalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyeroobot tanah milik orang lain.

Persengketaan di bidang pertanahan dapat mengakibatkan timbulnya konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh

sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.<sup>1</sup>

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli akan menikmati tanah dengan tidak ada gangguan pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan dari Pihak-pihak Ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.<sup>2</sup>

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur pembentukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 105

<sup>2</sup> Mark P. Thompson, 2001, *Modern Land Law*, First Published, Oxford University Press, New York, h. 88

Instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan: 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>3</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yang data fisik yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan untuk sebidang tanah / bangunan yang ada.
- c. Untuk itulah perlu tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> J.B. Daliyo dan kawan-kawan, 2001, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, h.80

<sup>4</sup> A.P.Parlindungan,1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia,(Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1988)* , Cet I, Mandar Maju, Bandung. h. 2

Yurisprudensi jual beli, juga telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 yang menyatakan jual beli adalah bersifat *obligatoir* sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis. Menurut Mariam Oarus Badruzaman jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.<sup>5</sup> Dalam Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya WNI. Apabila pembelinya warganegara asing, maka Badan Pertanahan Nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting adalah kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.<sup>6</sup>

Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH perdata/Hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat dimana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual,

---

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*, 1978, h. 118

<sup>6</sup> David J. hayton, *Loc.cit.*, 1982, h. 135

maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT.<sup>7</sup>

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani 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. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>8</sup>

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989<sup>9</sup> dan PP No. 37 Tahun 1998, telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu:

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak,

---

<sup>7</sup> Mahkamah Agung, *Op.cit.*, 1999, h. 47

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Loc. Cit*, 1997, h. 298

<sup>9</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989

mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya

2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.<sup>10</sup> Kasus jual beli tanah yang berakhir pada sengketa sering mengemuka baik di media cetak, maupun elektronik, dan mungkin yang tidak terpublikasikan pun banyak. Oleh karena itu, pra calon pembeli tanah atau rumah sudah seharusnya mengetahui hal-hal apa saja yang seharusnya dipersiapkan agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Ketika seseorang membeli tanah, akan dihadapkan pada dua kemungkinan, pertama tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat, dan yang kedua belum bersertifikat.

Seringkali dalam transaksi jual beli tanah menimbulkan permasalahan. Dalam jangka pendek pembeli mungkin tidak akan mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atau dirugikan akan hak atas tanahnya. Seperti yang terjadi kepada Neni Hastuti warga kelurahan sambek, kecamatan Wonosobo, kabupaten Wonosobo. Dia membeli tanah dan bangunan seluas 77 m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Godean kelurahan Wonolelo, Kecamatan

---

<sup>10</sup> Pasal 18 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999

Wonosobo, kabupaten Wonosobo. Neni Hastuti membelinya pada tahun 2015 dari Hartiningsih sebagai pemilik sahnya, dan PPAT sudah menerbitkan akta jual beli tersebut pada tanggal 9 maret 2015, dan Badan pertanahan juga sudah menerbitkan sertifikat. Tetapi ternyata pada tahun 2011 Hartiningsih sudah menjual tanah dan bangunan itu kepada seseorang bernama Sadnam Mairin Khana dengan tata cara jual beli menurut adat, dan secara tenang dan tunai. Neni tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang dibelinya adalah tanah yang sudah sah menjadi milik orang lain, dan bukan lagi milik Hartiningsih. Para pihak dari Sadnam Mairin Khana merasa dirugikan dan menuntut ke Pengadilan, akhirnya Pengadilan memutuskan bahwa jual beli Neni dan Hartiningsih adalah tidak sah. PPAT dan Badan pertanahan Wonosobo juga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Neni mengajukan permohonan banding dan kasasi namun juga tidak dikabulkan oleh Mahkamah Agung.

Berdasarkan kasus diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan judul, “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sengketa (Analisis Putusan MA Nomor 826 K/Pdt/2018).”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah?

2. Bagaimana keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
3. Bagaimana akibat hukum Putusan MA Nomor 826 K/Pdt/2018 terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta jual beli tanah sengketa?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Untuk menganalisis akibat hukum Putusan MA Nomor 826 K/Pdt/2018 terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta jual beli tanah sengketa.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum tentang tanggungjawab dan akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sengketa.



## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait khususnya dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang jual beli tanah dan pentingnya akta jual beli serta tanggungjawab dan akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sengketa.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teroritis

### 1. Kerangka Konseptual

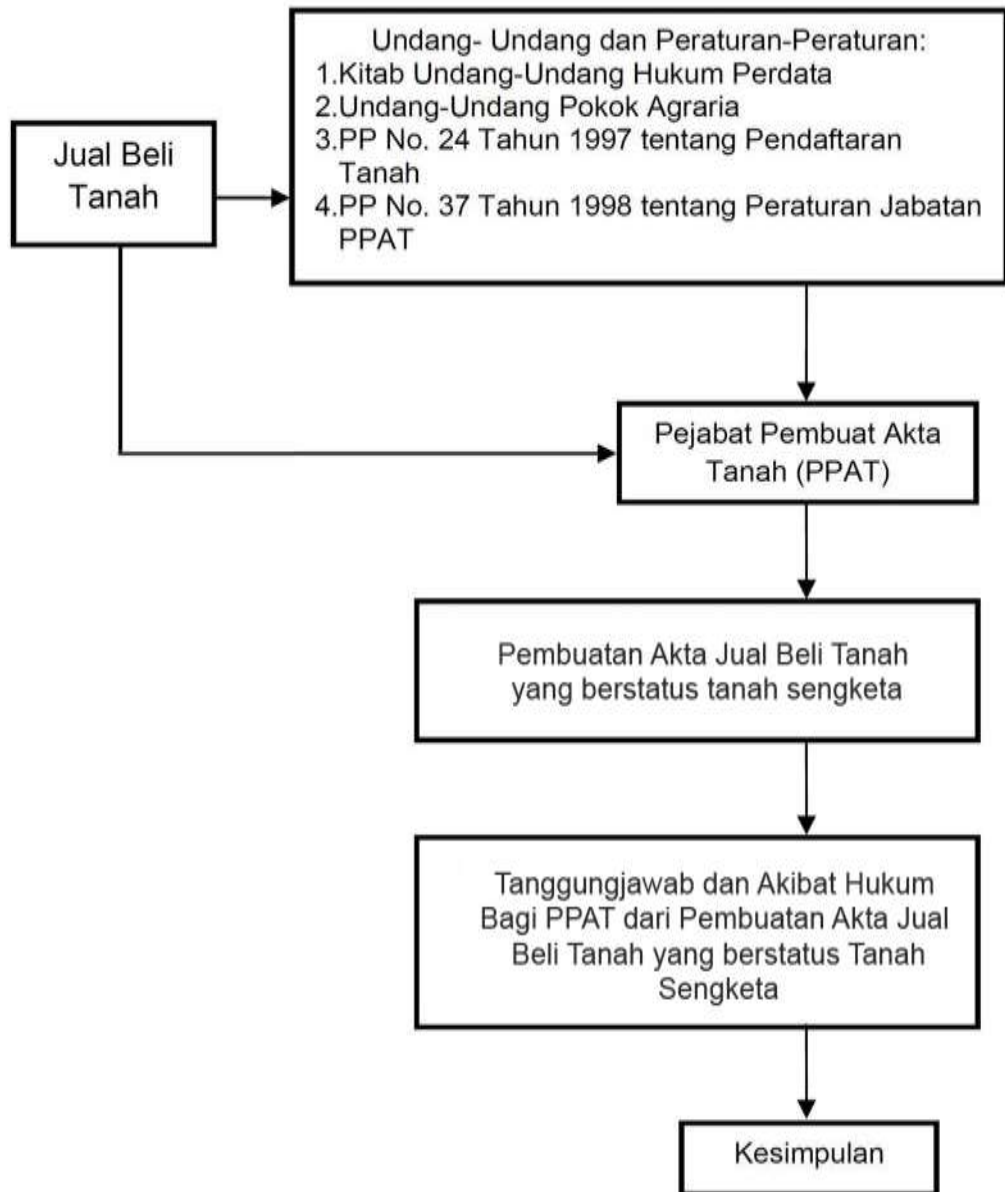
Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian<sup>11</sup>. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP,Semarang, h. 18

<sup>12</sup>Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, h. 15

Adapun kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



a. Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, 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. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.

Jual beli dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>13</sup> Jadi jual beli adalah suatu kontrak dimana 1 (satu) pihak, yakni yang disebut dengan pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya, yang disebut dengan pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga dari benda tersebut sebesar yang telah disepakati bersama.

---

<sup>13</sup> Rudy malik, *op.cit.*, h. 76.

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.<sup>14</sup>

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 211

<sup>15</sup> *Ibid.*, h. 425

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>16</sup>

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>17</sup> Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT.

---

<sup>16</sup> Adian Sutedi, *op.cit.*, h. 80

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 53.

Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

b. Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah dalam Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetap dipertahankan tujuan dari pada pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah

yang dilaksanakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menjamin hak-hak di bidang pertanahan.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undangundang<sup>18</sup>.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, h.472

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>19</sup>

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), seorang PPAT memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu<sup>20</sup>. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 474

<sup>20</sup> Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.69.



Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat d mana akta itu dibuat.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundangundangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli
- 2) Akta Tukar Menukar

- 3) Akta Hibah
- 4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
- 8) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

d. Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>21</sup>

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu:

---

<sup>21</sup> Prof Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cet. Vi, PT. Intermasa, Jakarta, h.1

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri.
- 2) Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.
- 3) Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan. Jadi objek perjanjian, tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian kredit yang fiktif.

- 4) Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu .

Perbuatan seseorang yang melanggar suatu perjanjian dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:<sup>22</sup>

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

---

<sup>22</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta, h 117

- 2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

e. Akta Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta otentik meliputi tiga unsur yaitu:

- 1) Dibuat dalam bentuk tertentu
- 2) Dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu
- 3) Tempat dibuatnya akta.<sup>23</sup>

Akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk akta otentik. Adapun prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah untuk tanah yang sudah besertifikat dengan syarat :

Dari pihak penjual:

- 1) Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
- 2) Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- 3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 4) Surat pernyataan persetujuan menjual istri atau suami bagi yang telah berkeluarga
- 5) Kartu Keluarga (KK).

Dari pihak pembeli:

---

<sup>23</sup> Salim H.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 17

- 1) Bukti identitas berupa KTP
- 2) Kartu Keluarga (KK)
- 3) Uang tunai untuk pembayaran di hadapan PPAT atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati penjual dan pembeli, seperti cek dan bilyet giro.

Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah untuk tanah yang sudah besertifikat dengan syarat :

- 1) Surat permohonan konversi.
- 2) Foto copy KTP penjual dan pembeli.
- 3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- 4) Surat pernyataan persetujuan menjual dari istri atau suami bagi yang telah berkeluarga;
- 5) Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli).
- 6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari KPT.
- 7) Surat tanda bukti hak atas tanah dari kepala desa.
- 8) Surat tanda bukti biaya pendaftaran<sup>24</sup>

## **2. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.<sup>25</sup> Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-

---

<sup>24</sup> Samun Ismaya, 2001, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Cet. I, Yogyakarta, h. 81

<sup>25</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, h. 10.

undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanisfestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.<sup>26</sup> Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis<sup>27</sup>. Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa tanggungjawab dan akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sengketa.

a. Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah hukum perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan

---

<sup>26</sup> Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 27

<sup>27</sup> Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, h. 7

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal.

Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Perkataan “Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechsmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan–perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.<sup>28</sup>

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian

---

<sup>28</sup> Subekti, 1998, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, h.122.



dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Menurut Fuady banyak definisi kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut.<sup>29</sup>

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>30</sup> Sedangkan menurut M. Yahya Harahap suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>31</sup>

Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah

---

<sup>29</sup> Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.2

<sup>30</sup> Agus Yudha hernoko, *Op.Cit.*, h.16

<sup>31</sup> Syahmin AK , 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.1.

perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>32</sup>

b. Teori Kepastian Hukum

Asas dan prinsip hukum merupakan sub sistem terpenting dari suatu perbuatan hukum. Tiada sistem hukum tanpa asas hukum. Asas hukum dan prinsip hukum berada pada peringkat yang lebih atas daripada sistem kaidah. Bukan hanya sifatnya yang universal, melainkan di dalam asas hukum tercermin tata nilai dan pesan-pesan kultural yang semestinya diwujudkan oleh suatu kaidah hukum.<sup>33</sup>

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai

---

<sup>32</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op., Cit.*, h.18.

<sup>33</sup> Akhmad Khisni, 2017, *Hukum Waris Islam*, Cet. IV, Unissula Press, Semarang, h. 36

hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum.

Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu.
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem.
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah.
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

c. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum

bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>34</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>35</sup> Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang

---

<sup>34</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 53

<sup>35</sup> *Ibid*, h. 69

mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>36</sup> Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>37</sup>

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

d. Teori keadilan

Dalam filsafat hukum, teori-teori hukum alam sejak Socrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum. Teori Hukum Alam mengutamakan “*the search for justice*”.<sup>38</sup> Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan

---

<sup>36</sup> *Ibid*, h. 54

<sup>37</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, h. 118

<sup>38</sup> Theo Huijber, 1995, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Cet. VIII, Kanisius, Yogyakarta, h. 1

masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics*, teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan juga Ahmad Ali dalam *Menguak Teori Hukum dan teori Peradilan*.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan terdapat dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.<sup>39</sup>

Dari pandangan Aristoteles diatas yang sangat penting bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang lazim di pahami tentang kesamaan dan yang dimaksudkan ketika dikatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan

---

<sup>39</sup> Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, h. 25

perdebatan seputar keadilan. Lebih lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributive dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua, yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya, pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>40</sup>

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan

---

<sup>40</sup> *Ibid*, h. 25

kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepatutnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah.<sup>41</sup> Dalam membangun argumennya, Aristoteles menekankan perlunya dilakukan pembedaan antara vonis yang mendasarkan keadilan pada sifat kasus dan yang didasarkan pada watak manusia yang umum dan lazim, dengan vonis yang berlandaskan pandangan tertentu dari komunitas hukum tertentu. Pembedaan ini jangan dicampuradukkan dengan pembedaan antara hukum positif yang ditetapkan dalam undang-undang dan hukum adat. Karena, berdasarkan pembedaan Aristoteles, dua penilaian yang terakhir itu dapat menjadi sumber pertimbangan yang hanya mengacu pada komunitas tertentu, sedangkan keputusan serupa yang lain, kendati diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan, tetap merupakan hukum alam jika bisa didapatkan dari fitrah umum manusia.<sup>42</sup> Sedangkan Rawls dalam bukunya *a theory of justice* menjelaskan teori keadilan sosial sebagai *the difference principle* dan *the principle of fair equality of*

---

<sup>41</sup> *Ibid*, h. 26

<sup>42</sup> *Ibid*, h. 27



*opportunity*. Inti *the difference principle*, adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung.

Istilah perbedaan sosial-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sementara itu, *the principle of fair equality of opportunity* menunjukkan pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapat dan otoritas. Mereka inilah yang harus di beri perlindungan khusus.

Dengan demikian, perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal.: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

Adapun Achmad Ali dalam karyanya “Menguak Teori Hukum (*legal teori*) dan Teori Keadilan (*Judicial Prudence*)

termasuk Interpretasi Undang-Undang, menggambarkan bahwa “keadilan” ada yang menempatkan keadilan sebagai sesuatu yang harus disucikan, dan berada bukan hanya diruang persidangan pengadilan, melainkan dimanapun dan harus dibersihkan dari kotoran skandal dan korupsi. Pada dasarnya proses keadilan adalah suatu proses yang tak pernah terselesaikan, tetapi merupakan proses yang senantiasa melakukan reproduksi dirinya sendiri, dari generasi ke generasi, dan terus mengalami perubahan yang merupakan panggilan yang berani dan terbaik. Meski demikian Acmad Ali juga menyatakan bahwa yang namanya “keadilan” sempurna itu tidak ada, yang ada hanyalah sekadar pencapaian dalam kadar tertentu. Artinya yang dimaksud “keadilan” adalah kelayakan.

Sedangkan Satjipto Rahardjo menuliskan bahwa sekalipun hukum itu dihadapkan kepada pertanyaan-pertanyaan yang praktis, yaitu tentang bagaimana sumber-sumber daya itu hendak dibagikan dalam masyarakat, tetapi ia tidak bisa terlepas dari pemikiran yang lebih abstrak yang menjadi landasannya, yaitu pertanyaan tentang “mana yang adil” dan “apa keadilan itu”. Tatanan sosial, sistem sosial, dan hukum, tidak bisa langsung menggarap hal tersebut tanpa diputuskan lebih dahulu tentang konsep keadilan oleh masyarakat yang bersangkutan. Kita juga mengetahui bahwa keputusan ini tidak bisa dilakukan oleh subsistem sosial, melainkan

oleh subsistem budaya, seperti ditunjukkan dalam bagian sibernetika di muka.”<sup>43</sup>

Menghadapi era globalisasi dunia, pakar hukum modern telah meninggalkan tiga pendekatan hukum klasik yang cenderung ekstrem sempit hanya menggunakan salah satu jenis pendekatan, apakah yang normatif (positivistik), empiris (sosiologis, antropologis, psikologis dan lainnya) atau pendekatan nilai dan moral (filosufis), teori *triangular concept of legal pluralism* (konsep segitiga menghadapi pluralism hukum di era globalisasi dunia) menggunakan ketiga pendekatan tersebut

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu yang mutlak dalam suatu proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> *Ibid*, h. 223

<sup>44</sup> H. Hadari Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h. 9

## 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Yang Penulis maksud yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang objektif yang merupakan data primer.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analisis*, yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan disajikan secara deskriptif. Dalam penelitian ini penuli bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci dan sistematis mengenai tanggungjawab dan akibat hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah sengketa. Sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.<sup>45</sup>

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yaitu:

---

<sup>45</sup> Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 25

- a. Analisis Deskriptif yaitu dengan memilih data yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dari wawancara di lapangan, analisis menggunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya umum.
- b. Analisis Kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman yang sistematis dan menyeluruh untuk menjawab masalah yang diteliti.

### 3. Bahan Hukum Penelitian

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer yaitu putusan Mahkamah Agung nomor 826 K/Pdt/2018. Adapun sumber sekunder yaitu Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, Peraturan Pemerintah nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan dan Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun sumber data tersier yaitu bahan hukum yang menguatkan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus hukum.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Teknik Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan teknik telaah kepustakaan (*study document*) yang dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan, untuk mendapatkan data primer digunakan teknik wawancara.

### **G. Sistematika Penulisan Masalah**

Guna mendapat gambaran menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis dapat menguraikan sistematika penulisan hukum Tesis adalah sebagai berikut:

#### Bab I Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

#### Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan diuraikan Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah dan Sengketa Tanah.

### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini meneliti dan membahas mengenai analisis kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah, keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan analisis akibat hukum Putusan MA Nomor 826 K/Pdt/2018 terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### Bab IV Penutup

Bagian ini merupakan bab penutup yaitu yang berisi simpulan dan saran.