ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM

T E S I S

Oleh :

BEHRIYEH, S.H.
NIM. A2031231022

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM

T E S I S

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan
Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

BEHRIYEH, S.H.
NIM. A2031231022

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2025

ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan Pada Tanggal 28 April 2025

Oleh:

BEHRIYEH, S.H.
NIM A2031231022

Pembimbing I,

Dr. H.M. Syafei, S.H., M.H.
NIP 196008261988101001

Pembimbing II,

Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M.
NIP 197402072005012002

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa	:	**BEHRIYEH, S.H.**
NIM	:	**A2031231022**
Program Studi	:	**Magister Kenotariatan**
Judul Tesis	:	**ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM**

Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 1456 /UN22.1/TD.06/2025 Pada Hari Senin Tanggal, 28 April 2025

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	**Dr. H.M. Syafei, S.H., M.H.** **196008261988101001** **Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/IV/c**	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	**Dr.Evi Purwanti, SH.,LL.M.** **197402072005012002** **Penata Tingkat I/ Lektor /III/d**	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	**Prof.Dr.Kamarullah, SH.,M.Hum** **196402061988101001** **Pembina Utama/ Guru Besar/ IV/e**	Penguji I	
4	**Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.** **198105212005011002** **Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/IV/c**	Penguji II	
5	**Rahmaniar Nurul Hidayat, SH.,M.Kn** - **Notaris/PPAT**	Penguji III	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: **BEHRIYEH, S.H.**
NIM	: **A2031231022**
Judul Tesis	: **ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan Sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka

Pontianak, 28 April 2025
Yang Membuat Pernyataan



BEHRIYEH, S.H.
NIM. A2031231022

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat umum di bidang pertanahan yang berwenang dalam membuat Akta bisa saja bertindak lalai dalam pembuatan akta sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan dalam akta sebagaimana dalam kasus yang terjadi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016 dimana dalam putusan tersebut hakim membatalkan putusan sebelumnya sehingga terjadi pertentangan terkait Akta Jual Beli tersebut, dengan ini Penulis hendak membahas dua permasalahan yaitu Bagaimana analisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor 888/K/PDT/2016 yang membatalkan putusan sebelumnya terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Bagaimana menilai keabsahan suatu akta, khususnya dalam menentukan apakah suatu akta batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Hukum Normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder. Bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat Analitis preskriptif. Dari hasil analisis penulis dapat ditarik kesimpulan bahwa Mahkamah Agung dalam memutus perkara sudah tepat karena PPAT dari awal tidak memiliki wewenang dalam mengajukan pembatalan akta karena bukan merupakan para pihak dalam akta, PPAT tidak memiliki legal standing dalam membatalkan akta di pengadilan sehingga putusan sebelumnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung dan dari analisis penulis terkait keabsahan akta akta tersebut tidak memnuhi syarat sahnya perjanjian KUHPerdata Pasal 1320, serta cacat administratif atau prosedural, substantif, materiil maupun formil serta objek milik orang lain sehingga akta ini pada dasarnya batal demi hukum, sehingga PPAT harus bertanggungjawab atas kelalaiannya sehingga pembeli mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil, dari sisi pembeli dapat mengajukan tuntutan secara administratif, perdata maupun pidana kepada lembaga berwenang seperti Majelis Kehormatan Daerah (PPAT), Pengadilan,Kepolisian apabila pembeli merasa tidak adil atau tidak ada tanggungjawab oleh PPAT.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembatalan Akta, Cacat Hukum

ABSTRACT

The Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), as a public official in the field of land affairs authorized to draw up deeds, may act negligently in the preparation of such deeds, potentially causing losses to the parties concerned. This occurred in the case of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number 888/K/Pdt/2016, in which the court annulled a previous decision, resulting in legal conflict regarding the Sale and Purchase Deed. Based on this, the author seeks to examine two issues: first, the judicial considerations in Decision Number 888/K/PDT/2016, which overturned the previous ruling on the annulment of the sale and purchase deed made by the PPAT; and second, how to assess the validity of a deed, particularly in determining whether a deed is null and void by law or merely voidable. The research method used is normative legal research, which emphasizes the use of secondary data. The form of research applied is analytical-prescriptive. Based on the author's analysis, it can be concluded that the Supreme Court made the correct decision, as the PPAT from the outset did not have the authority to file for the annulment of the deed, since the PPAT was not a party to the deed and therefore lacked legal standing to bring such a claim before the court. Consequently, the previous decision was overturned by the Supreme Court. Furthermore, according to the author's analysis, the deed in question does not meet the legal requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), and it contains defects both administratively, procedurally, substantively, materially, and formally, including the fact that the object of the transaction belongs to another party. Therefore, the deed is deemed null and void by law. The PPAT should be held accountable for their negligence, which caused both material and immaterial losses to the buyer. From the buyer's perspective, legal action may be pursued through administrative, civil, or criminal proceedings with the appropriate authorities, such as the Honorary Council, the courts, or the police, if the buyer feels injustice or a lack of accountability from the PPAT.

Keywords: Land Deed Official, Deed Annulment, Legal Defect

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Segala Puji dan Syukur atas kehadirat Allah S.W.T., dengan berkat limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, setelah melalui tahap demi tahap serta usaha yang demikian menguras energi dan pikiran akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul "**ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM"**

Dengan terselesaikannya Tesis ini, penulis sepenuhnya menyadari akan banyaknya pihak yang berpartisipasi baik secara langsung maupun tidak langsung, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang terlibat membantu maupun yang telah membimbing, mengarahkan, memberikan petunjuk dan motivasi.

Pertama-tama Penulis ucapkan rasa Terimakasih dan Penghargaan yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., Selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H, Selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.
5. Bapak Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Dr. H. M. Syafei, S.H., M.H, Selaku Dosen Pembimbing I yang telah

banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan Tesis ini, banyak ilmu yang saya dapat dan membantu saya dalam penulisan Tesis ini.

7. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan Tesis ini, terima kasih atas bimbingan ibu selama ini, perbaikan perbaikan yang saya peroleh dalam tesis sangat menambah pengetahuan dan wawasan saya.
8. Bapak Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembahas I dalam penulisan Tesis ini yang juga banyak memberikan masukan terhadap tesis saya ini.
9. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas II dalam penulisan Tesis ini, yang memberi ilmu pemahaman baru serta masukan masukan terhadap tesis saya.
10. Ibu Notaris & PPAT Rahmaniar Nurul Hidayat, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembahas III dalam penulisan Tesis ini, yang juga memberikan masukan dalam penulisan tesis saya, berkat ibu saya bisa mengenal dan berbincang langsung dengan Ketua Majelis Kehormatan Daerah, sehingga mendukung penelitian tesis saya.
11. Ibu Notaris & PPAT Novi Syafitri, S.H. selaku Ketua Majelis Kehormatan Daerah yang merupakan narasumber dalam penelitian Tesis ini, yang sudah menyempatkan waktu untuk bersedia di wawancara serta sebagai penunjang untuk penyelesaian tesis saya.
12. Bapak Dida Ahmad Fauzi selaku bagian Meja Hukum Pengadilan Negeri Bandung, yang sudah mau membantu dalam pengurusan dikeluarkannya dua putusan ini karena tidak bisa di akses di Mahkamah Agung.go.id.
13. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas

Tanjungpura Pontianak

14. Karyawan dan Karyawati serta seluruh Civitas akademika di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, terkhusnya bapak ibu di ruang akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak
15. Teristimewa Orang Tua Penulis, Ibu Mina dan Bapak Sukur yang merupakan Umi dan Abah saya yang selama ini membesarkan saya disertai iringan doa, kasih sayang serta dukungan nya selama ini sampai saya bisa mencapai strata 2 ini serta adik-adik saya yang saya sayangi dan banggakan susilawati dan rois yang selalu memberi semangat.
16. Dimas Anggra Saputra yang senantiasa ada pada bahagia dan sedih saya, yang selalu tiada hentinya memberi semangat kepada saya dalam proses pengerjaan tesis ini.
17. Minnie Seraphina, biasanya dipanggil serandut dia adik kecil di rumah yang selalu menemani saya bergadang sehabis pulang kerja dalam mengerjakan tesis ini, dia sebenarnya kucing tetapi bagi saya dia adalah lebih dari itu.
18. Semua teman-teman saya di luar perkuliahan maupun di Magister Kenotariatan Angkatan 6 Universitas Tanjungpura yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu.

Dalam Penulisan Tesis ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk menghasilkan yang terbaik, penulis sampaikan penghargaan kepada mereka yang membaca dan berkenan memberikan saran, kritik atau bahkan koreksi terhadap kekurangan dan kesalahan yang pasti masih terdapat dalam Tesis ini, oleh sebab itu kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan Tesis ini, Semoga karya yang sangat sederhana ini dapat

bermanfaat bagi setiap pembaca, bagi pembagunan ilmu hukum, khususnya tentang Kenotariatan.

MOTTO

"Focus on growth, happiness, serenity, myself, the future, and dreams."

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allat SWT, karena berkat rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, persembahan tugas akhir ini dan terimakasih penulis ucapkan untuk diri penulis sendiri yang mampu menyelesaikan tesis ini, dengan penuh usaha dan tekad meski dalam proses penyelesaian tesis ini tidak mudah dan ada masalah yang datang sehingga langkah terasa berat tetapi penulis tetap memilih berjalan, ikhlas dan bertahan hingga tesis ini selesai, dan juga penulis persembahkan dan berterima kasih kepada keluarga serta orang terdekat dan terkasih yang juga ikut dalam proses penyelesaian tesis ini dan ikut bersuka cita saat tesis ini selesai dan disidangkan kepada pembimbing dan penguji.

Demikian motto dan persembahan penulis, penulis ucapkan terimakasih banyak untuk semuanya.

Pontianak, 28 April 2025
Penulis,

BEHRIYEH, S.H.
NIM : A2031231022

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN .....
HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DALAM.....
HALAMAN PERSETUJUAN i
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS iii
ABSTRAK..... iv
ABSTRACT v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI x
DAFTAR LAMPIRAN xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang Masalah 1
1.2 Perumusan Masalah 8
1.3 Keaslian Penelitian 9
1.4 Tujuan Penelitian 13
1.5 Manfaat Penelitian 13
1.6 Kerangka Pemikiran 14
1.6.1 Kerangka Teoritik 14
1.6.2. Kerangka Konseptual.....24
1.7 Metode Penelitian 25
1.7.1. Pendekatan penelitian 26
1.7.2. Spesifikasi Penelitian 28
1.7.3. Sumber dan Jenis Data Penelitian.....29
1.7.4. Teknik Pengumpulan Data.....30
1.7.5. Teknik Analisis Data 31
1.7.6. Sistematika Penelitian 32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 34
2.1 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah 34
2.1.1. Pengertian PPAT 34
2.1.2. Jenis-Jenis PPAT 35

2.1.3. Tugas dan Wewenang PPAT 36
2.1.4. Hak dan Kewajiban PPAT 37
2.1.4.1 Hak PPAT 37
2.1.4.2 Kewajiban PPAT 38
2.1.5. Larangan dan Sanksi PPAT 43
2.1.5.1 Larangan PPAT 43
2.1.5.2 Sanksi PPAT 47
2.1.6. Kode Etik PPAT 48
2.1.7. Pembinaan dan Pengawasan PPAT 53
2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah 56
2.2.1. Pengertian Jual Beli 56
2.2.2. Syarat Sah Jual Beli 57
2.2.3. Tahapan Peralihan Jual Beli 59
2.2.4. Pendaftaran Akta Jual Beli 63
BAB III ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM 67
3.1 Analisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor 888/K/PDT/2016 yang membatalkan putusan sebelumnya terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah 67
3.1.1 Kasus Posisi 68
3.1.2 Putusan Pengadilan Negeri Bandung 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg 72
3.1.3 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung 451/PDT/2015/PT.BDG 74
3.1.4 Putusan Mahkamah Agung 888/K/Pdt/2016 76
3.1.5 Analisis Pertimbangan Hakim 77
3.1.5.1 Analisis Pertimbangan Hakim Tingkat Pengadilan Negeri 77

3.1.5.2 Analisis Pertimbangan Hakim Tingkat Pengadilan Tinggi.....79

3.1.5.3 Analisis Pertimbangan Hakim Tingkat Mahkamah Agung.....81

3.1.5.4 Kesimpulan 3 Pertimbangan Hakim.....84

3.2 Analisis menilai keabsahan suatu akta yang terdapat cacat hukum khususnya dalam menentukan apakah suatu akta batal demi hukum atau dapat dibatalkan.....84

3.2.1 Akta Otentik.....85

3.2.2 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....87

3.2.3 Cacat Hukum Pada Akta.....89

3.2.4 Akta Batal Demi Hukum.....94

3.2.5 Akta Dapat Dibatalkan.....97

3.2.6 Tanggung Jawab PPAT.....100

BAB IV PENUTUP.....119

4.1 Kesimpulan.....119

4.2 Saran..... 120

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

LAMPIRAN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016.....

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG.....

Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN.Bdg.....

Hasil Wawancara.....

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kepastian hukum dalam sistem hukum di Indonesia merupakan salah satu prinsip fundamental, prinsip ini diwujudkan melalui pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki peran utama dalam memastikan legalitas dan keabsahan transaksi jual beli tanah.

Akta Otentik yang dalam wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) banyak jenisnya satu diantaranya adalah Akta Jual Beli. Penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli menjadi suatu hal yang esensial dan wajib dilakukan dalam proses jual beli tanah karena pada saat itu pula hak-hak atas tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lainnya.

Karena Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam rangka pendaftaran pemindahan hak.[30] Akta yang diterbitkan PPAT menganut asas dokumentatif yang berarti bahwa sebahagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan dengan dokumentasi tertulis.[31] Oleh karena itu, PPAT selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta tanah harus memiliki ketelitian dan kemampuan yang memadai agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di

[30] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-9, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal.369.
[31] Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hal.47.

kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan.

Akta otentik tidak hanya bertindak sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum sempurna, tetapi juga sebagai instrumen penting untuk mencegah sengketa pertanahan yang sering terjadi di masyarakat. Melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah masyarakat dijamin hak-haknya atas tanah yang dimilikinya, sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan yang mendukung pembangunan nasional.

Namun, meskipun akta otentik memiliki kekuatan hukum yang kuat, ia tidak luput dari potensi cacat hukum yang dapat menyebabkan pembatalannya. Cacat hukum ini dapat bersifat formal, seperti ketidaksesuaian prosedur, maupun substansial, seperti ketidakadilan yang dialami salah satu pihak. Dalam beberapa kasus, cacat hukum ini menimbulkan sengketa yang berujung pada pembatalan akta oleh pengadilan. Salah satu kasus yang relevan adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016, yang membatalkan akta jual beli tanah yang sebelumnya dinyatakan sah oleh Pengadilan Negeri Bandung dalam putusan Nomor 381/Pdt.G/2014/PN Bdg. Perbedaan hasil putusan ini mengungkap permasalahan mendasar dalam penerapan hukum terkait akta otentik.

Kasus ini bermula ketika Nyonya Yo Swie Tjin sebagai pembeli dan Nyonya Eva Fatimah sebagai penjual / developer dan Rian Pratama, S.H., M.Kn sebagai Notaris & PPAT dimulai dari Nyonya Eva Fatimah meminta staff Rian Pratama untuk datang ke kantornya dan membuat Akta Jual Beli,

kemudian setelah 2 hari staff Nyonya eva fatimah memberikan dua Sertipikat Asli yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7281/ Kelurahan Cisaranten Kulon, luas 108 m2 (seratus delapan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7282, luas 108 m2 (seratus delapan meter persegi) keduanya atas nama Nyonya Eva Fatimah, yang kemudian di cek Kantor Pertanahan Kota Bandung, dan setelah di cek, Sertifikat asli tersebut dalam keadaan clear tidak ada Pembebanan Hak Tanggungan, sitaan atau blokir dari pihak lain dan Notaris membuatkan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik tersebut.

Bahwa Pada tanggal 8 Mei 2012, Nyonya Eva Fatimah menelepon staff Notaris & PPAT (Ibu Gilang) dan mengatakan bahwa Sertipikat yang dibawa oleh stafnya yang bernama Sisi adalah salah karena sebetulnya kavling yang dibeli tersebut adalah kaveling A-15 dan A-16 terdiri dari Sertifikat SHM Nomor 7415 dan SHM 7416 keduanya terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, atas nama Tergugat I, dan Tergugat I menyuruh staffnya untuk menukar SHM tersebut dan memberikan fotocopy Sertifikatnya dan mengatakan bahwa Sertifikat asli akan segera disusulkan kepada Notaris & PPAT, dengan alasan pada saat itu Nyonya Eva Fatimah baru saja pindah kantor sehingga berkas-berkasnya belum tersusun dan banyak yang terselip dan saat itu bisa juga Sertifikatnya sedang dalam proses pembetulan di BPN.

Sehingga pada tanggal 10 Mei 2012 Nyonya Yo swie tjin dan Nyonya Eva Fatimah datang ke kantor Rian Pratama, S.H.,M.Kn kemudian menandatangani Akta Jual Beli dengan keterangan dalam Akta Jual Beli sertifikat SHM No.7415 dan SHM No.7416, dimana keduanya terletak di

Kelurahan Cisaranten Kulon, atas nama Eva Fatimah di kantor Notaris/PPAT Bernama Rian Pratama, S.H.,M.Kn. kemudian Rian Pratama mengeluarkan penerbitan Salinan Akta Jual Beli kepada Nyonya Yo Swie Tjin dan suaminya, padahal kedua Sertifikat Hak Milik tersebut belum diserahkan oleh Eva Fatimah, dan belum dilakukan pengecekan karena pengecekan Sertifikat Hak Milik perlu Sertifikat asli tetapi saat itu hanya copyan saja yang kemudian diperoleh informasi dua sertifikat tersebut sedang dalam jaminan bank yaitu SHM No. 7415/Cisaranten Kulon ada di Bank Nagari atas nama Andriyati sedangkan SHM No. 7416/ Cisaranten Kulon ada di Bank Mandiri atas nama Andri.

Hal tersebut kemudian menimbulkan sengketa karena Rian Pratama merasa telah dirugikan. Rian Pratama berusaha untuk menghubungi para pihak namun Eva Fatimah tidak diketahui keberadaannya. Selama mencari penyelesaian atas masalah tersebut, Yo Swie Tjin telah melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan oleh Eva Fatimah kepada Kepolisian, yang diproses di Kepolisian Resort Kota Besar Bandung, berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/1119/V/2013/JBR/Polrestabes. Bdg tanggal 06 Mei 2013, dikarenakan ketidakjelasan keberadaan Eva Fatimah, maka penyelesaian secara musyawarah tidak dapat diselesaikan, serta tidak dapat dihadirkannya SHM asli No.7415 dan SHM No.7416.

Kemudian Pada tanggal 18 Agustus 2014, Rian Pratama bermaksud untuk membatalkan dua akta jual beli yang dikeluarkannya untuk jual beli antara Eva Fatimah dan Yo Swie Tjin dengan cara mengajukan gugatan

kepada Pengadilan Negeri Bandung dengan para pihak diantaranya Rian Pratama, S.H., M.Kn sebagai Penguggat, Eva Fatimah sebagai Tergugat I, Yo Swie Tjin sebagai Tergugat II.

Gugatan Penggugat kemudian dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bandung secara keseluruhan. Oleh karena itu, pada tanggal 5 Juni 2015, Tergugat II mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Bandung atas putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam putusan awal oleh Pengadilan Negeri Bandung, akta tersebut dinyatakan sah dan mengikat karena telah memenuhi syarat formal sesuai peraturan yang berlaku. Namun, Pengadilan Tinggi Bandung sependapat dengan putusan majelis hakim sebelumnya dan mengabulkan kembali gugatan Penggugat/Terbanding I secara sebagian. Hal tersebut mengakibatkan Tergugat II/Pembanding mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung pada tanggal 10 Desember 2015.

Kemudian dalam proses kasasi, Mahkamah Agung menemukan bahwa PPAT yang bertanggung jawab atas pembuatan akta telah melakukan pelanggaran prosedur, serta terdapat elemen materiil yang menyebabkan kerugian kepada salah satu pihak. Sebagai contoh, salah satu pihak merasa dirugikan karena informasi yang tidak lengkap atau tidak transparan dalam isi akta, yang seharusnya menjadi tanggung jawab PPAT untuk memverifikasi dan memastikan.

Sehingga Mahkamah Agung membenarkan alasan-alasan kasasi dari Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi dan menyatakan bahwa *Judex*

Factie telah membuat kekeliruan dalam menerapkan hukum. Mahkamah Agung kemudian mengabulkan permohonan kasasi dari Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi dan menyatakan bahwa gugatan dari Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi tidak dapat diterima.

Perbedaan hasil putusan ini menunjukkan adanya perbedaan pandangan antara pengadilan tingkat pertama dan Mahkamah Agung mengenai bagaimana keabsahan akta otentik harus dinilai. Pengadilan Negeri Bandung berfokus pada pemenuhan syarat formal sebagai dasar keabsahan, sedangkan Mahkamah Agung menekankan pentingnya aspek substansial, yaitu keadilan dan dampak nyata yang ditimbulkan oleh akta tersebut kepada para pihak yang terlibat. Hal ini menggarisbawahi kompleksitas tanggung jawab PPAT, yang tidak hanya terbatas pada pemenuhan prosedur formal, tetapi juga meliputi substansi dan dampak akta yang dibuatnya.

Lebih lanjut, putusan Mahkamah Agung ini mengindikasikan adanya ruang diskusi teoritis *(theoretical gap*) yang perlu dieksplorasi lebih jauh. Dalam teori hukum perdata, akta otentik dianggap sebagai alat bukti yang tidak dapat disangkal keabsahannya kecuali terbukti adanya cacat hukum. Namun, putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016 memperlihatkan bahwa keabsahan akta otentik tidak semata-mata ditentukan oleh kepatuhan terhadap prosedur formal, tetapi juga harus mempertimbangkan dampak substantifnya terhadap pihak-pihak yang terlibat.

Gap teoretis ini tidak hanya mencerminkan perbedaan perspektif antara keabsahan formal dan keadilan substantif, tetapi juga menunjukkan perlunya pengkajian ulang terhadap standar tanggung jawab PPAT dalam proses pembuatan akta. Jika tanggung jawab PPAT hanya terbatas pada aspek formalitas, maka perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik dapat terabaikan. Sebaliknya, jika tanggung jawab ini meliputi aspek substantif, maka harus ada pedoman yang jelas mengenai cara mengidentifikasi dan menilai elemen-elemen cacat hukum, baik secara prosedural maupun materiil.

Masalah ini menjadi semakin penting mengingat implikasi yang ditimbulkan oleh pembatalan akta otentik. Tanpa kejelasan mengenai standar tanggung jawab PPAT dan kriteria keabsahan akta, potensi inkonsistensi dalam penegakan hukum akan terus meningkat. Akibatnya, ketidakpastian hukum dalam transaksi pertanahan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat, terutama mereka yang beritikad baik. Selain itu, hal ini juga dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum agraria di Indonesia, yang pada akhirnya dapat menghambat upaya pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Sebagai ilustrasi, putusan Pengadilan Negeri Bandung yang mengutamakan aspek formalitas prosedur menunjukkan bahwa akta yang memenuhi syarat formal dianggap sah dan mengikat. Namun, putusan Mahkamah Agung menyoroti bahwa aspek formal saja tidak cukup, karena ada elemen materiil yang tidak terpenuhi, yaitu kerugian yang dialami oleh

salah satu pihak akibat kelalaian atau kesalahan dalam proses pembuatan akta. Perbedaan pandangan ini menunjukkan bahwa penilaian terhadap keabsahan akta harus dilakukan secara holistik, dengan mempertimbangkan baik aspek formalitas maupun substansi.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menjelaskan mengapa putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016 berbeda dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 381/Pdt.G/2014/PN Bdg dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 451/PDT/2015/PT.BDG. Dengan menganalisis dasar-dasar teoretis yang melandasi putusan ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam konteks hukum agraria dan pembatalan akta otentik, tanpa adanya penelitian yang memadai, isu ini dapat terus menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan para pihak maupun masyarakat luas. Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian hukum dalam bentuk tesis dengan judul **"ANALISIS AKTA YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KARENA ADANYA CACAT HUKUM"**

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, untuk memperjelas permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Perumusan masalah yang akan dibahas adalah

1. Bagaimana analisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor

888/K/PDT/2016 yang membatalkan putusan sebelumnya terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

2. Bagaimana menilai keabsahan suatu akta yang terdapat cacat Hukum Perdata, khususnya dalam menentukan apakah suatu akta batal demi hukum atau dapat dibatalkan ?

1.3 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai karekteristik yang relatif sama, Penelitian yang akan dilakukan yaitu mengenai penelitian Analisis Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Adanya Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016). Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh beberapa peneliti terdahulu sebagai berikut :

1. H.R. Erwinsyah Sulistiarto, S.H. N.P.M. 6504110653 Program Magister Program Studi Kenotariatan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Indonesia
   a. Judul: Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002).[32]
   b. Rumusan Masalah :

[32] H.R. Erwinsyah Sulistiarto, 2008, Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisa Putusan Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002), Tesis tersebut dilihat pada; https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/2023-6/116954-T37136-H%20R%20Erwinsyah%20Sulistiarto.pdf, diakses pada tanggal 10 Januari 2024

1. Apakah kriteria suatu akta otentik yang dapat dinyatakan batal demi hukum menurut putusan pengadilan, khususnya dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2806 K/PDT/2002 tanggal 23 Januari 2006?
2. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia karena terdapat cacat hukum dalam pembuatannya ?

c. Hasil Penelitian

Pembatalan Akta Jual Beli tanah dapat dilakukan meskipun akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Hal ini dapat dilakukan karena diantara para pihak didalam Akta Jual Beli tersebut adanya paksaan untuk menandatangani surat pernyataan yang isinya bahwa pihak pertama menyetujui menjual tanah miliknya kepada pihak kedua. Hal ini sesuai dengan Pasal 1320 KUHper, yang mana pasal ini menetapkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diantaranya adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada pemaksaan yang dilakukan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya. Keputusan Mahkamah Agung No 2806 K/PDT/2002, tanggal 23 Januari 2006 sepenuhnya adalah benar karena dalam memutus perkara ini Mahkamah Agung-dengan memakai dasar bahwa suatu peristiwa hukum jual beli tanah diantaranya harus dengan menerapkan Pasal 1320 KUHper.

Apabila tidak terpenuhi dari isi Pasal 1320 KUHPer tersebut, maka jual beli tersebut batal demi hukum.

2. Rahmad Alfian, S.H. NIM 2020122039 Program Magister Program Studi Kenotariatan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Andalas

   a. Judul : Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)[33]

   b. Rumusan Masalah :

      1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dalam pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara?
      2. Bagaimana akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg?

   c. Hasil Penelitian :

      1. Putusan hakim dalam perkara ini menyatakan Akta Jual Beli Nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 tanggal 17 Desember 2007 tidak sah dan batal demi hukum karena seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPerdata. Dari awal terjadinya jual beli sudah terdapat cacat hukum, karena Tergugat III pada saat terjadi jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III mengetahui dia tidak

[33] Rahmad Alfian,2024, Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg) Tesis tersebut dilihat di http://scholar.unand.ac.id/470252/5/SKRIPSI%20FULL%20TEXT.pdf, diakses pada tanggal 10 Januari 2025

memiliki hak terhadap objek yang dijualnya tersebut. Selain itu cacat hukum pada AJB ini juga bisa dilihat pada kwitansi tanah yang letak tanahnya sama sedangkan luasnya berbeda. Sertifikat hak milik nomor 2687 tahun 2008, tidak dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri untuk membatalkannya, karena itu majelis hakim memerintahkan BPN untuk mencabut atau membatalkan serta menyetakan sertifikat hak milik nomor 2687 atas nama Tergugat I tidak sah.

2. Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS berpotensi untuk mendapatkan sanksi baik secara administratif ataupun secara perdata. Dalam penelitian yang penulis lakukan dalam perkara nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg ini PPATS (Tergugat IV) hanya mendapatkan sanksi yaitu pembatalan akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 yang dikeluarkannya selaku PPATS pada tahun 2007. Para penghadap Tergugat I dan Tergugat III yang kalah dalam perkara ini dan menderita kerugian karena akta jual beli yang mereka buat batal demi hukum yang menyebabkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I menjadi tidak sah, mereka tidak melakukan upaya hukum lain untuk ini. Akta jual beli yang dinyatakan batal demi hukum yang mana para pihak harusnya bisa menuntut PPATS untuk meminta ganti rugi, mereka tidak melakukannya karena dalam hal ini antara para pihak terlibat (Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV) memiliki

hubungan yang baik dan hal ini yang membuat antara para pihak terkai akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 bisa diselesaikan antara para pihak dengan damai.

Berdasarkan uraian diatas, walau telah ada penelitian sebelumnya baik berkaitan dengan penelitian Analisis Akta Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Adanya Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016) Namun tetap berbeda dengan penelitian yang peneliti lakukan. Dengan demikian, maka topik penelitian yang peneliti lakukan ini benar-benar asli.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah penulis uraikan diatas, maka tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor 888/K/PDT/2016 yang membatalkan putusan sebelumnya terhadap pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk menganalisis keabsahan suatu akta yang terdapat cacat Hukum Perdata, khususnya dalam menentukan apakah suatu akta batal demi hukum atau dapat dibatalkan?

1.5 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat

penelitian, didalam penelitian ada manfaat teoritis dan ada manfaat praktis, adapun manfaat penelitian dibawah ini ;

1. Manfaat Teoritis

   Secara Teoritis hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan serta dari penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran bagi para peneliti yang ingin meneliti lebih lanjut pokok permasalahan yang akan diteliti.

2. Manfaat Praktis

   Secara Praktis dari hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan, atau solusi terhadap permasalahan peraturan ketentuan syarat-syarat untuk menjadi Notaris di Indonesia.

1.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran merupakan model mengenai teori yang berkaitan dengan berbagai faktor-faktor masalah penelitian ini

1.6.1. Kerangka Teoritik

A. Teori PertanggungJawaban

Menurut teori tanggung jawab yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, dia mengatakan bahwa, “Dalam hukum apabila seseorang bertanggung jawab atas tindakan tertentu maka seseorang tersebut bertanggung jawab atas sanksi dalam hal tindakan yang

bertentangan".[34]

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: "Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandnag sebagai salah satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan".[35]

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu: a. Pertanggungjawaban oleh Individu yaitu setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuatnya sendiri.

b. Pertanggungjawaban secara Kolektif yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas segala tindakan pelanggaran yang dibuat oleh orang lain.

c. Pertanggungjawaban yang didasarkan atas kesalahan yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang

[34] Somardi, 2007, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Jakarta: BEE Media Indonesia, hlm.81
[35] Ibid hlm 83

dilakukannya dengan sengaja dan dengan perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.

d. Pertanggungjawaban secara Mutlak yang dapat diartikan bahwa setiap orang individu memiliki tanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya baik yang disengaja ataupun yang ridak diperkirakan.[36]

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik.[37] Dalam teori ini lebih menitik beratkan pada arti dari pada sebuah tanggung jawab yang mana tanggung jawab tersebut terlahir dari ketetapan peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini dapat diartikan sebagai liability.[38]

Suatu konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum seseorang yang secara hukum bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu, maka seseorang memikul tanggung jawab hukum, artinya seseorang tersebut

[36] Raisul Mutaqien, 2006, Teori Hukum Murni, Bandung: Nuansa & Nuansa Media, hlm.140
[37] Ridwan HR, 2010, Hukum Administrasi Negara, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 337
[38] Busyra Azheri, 2011, Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.54

bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.[39]

Negara dan pemerintahan yang didalamnya terdapat susunan struktural jabatan yang tidak bisa terlepas dari tanggung jawab dan dari tanggung jawab tersebut melekat pula yang namanya kewenangan, dalam pandangan hukum publik kewenangan tersebutlah yang menimbulkan adanya tanggung jawab. Busyra Azheri pun mengatakan bahwa "*geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid; thereis no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat"* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).[40]

Teori yang melandasi pertanggungjawaban pejabat menurut Kradenburg dan Vegtig, ada 2 teori yaitu:

1. *Fautes de personalles theory*, teori ini membebankan kepada pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga karena dengan tindakan yang diambil oleh pejabat sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Dan dalam Fautes de personalles theory, beban tanggung jawab hanya ditujukan kepada oknum pribadi.

2. *Fautes de services Theory,* teori ini membebankan

[39] Hans Kalsen, 2006, Teori umum tentang Hukum dan Negara, Bandung: PT.Raja Grafindo Persada. hlm. 95

[40] Busyra Azheri, 2011, Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.54

kepada instansi pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga, dan juga teori ini membebankan kepada pejabat yang dalam pengaplikasiannya kerugian yang dialami pihak ketiga disesuaikan apakah kesalahan dari kerugian tersebut kesalahan berat ataupun kerugian atas kesalahan ringan.[41]

Berat ataupun ringan dari pada kesalahan yang menimbulkan kerugian berimplikasi terhadap tanggung jawab yang harus dibebankan, Pembagian teori tanggung jawab berdasarkan tindakan melanggar hukum terbagi ke dalam beberapa teori, yaitu:

1. *International tort liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang disengaja.
2. *Negligence tort liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang dilakukan disebabkan oleh kelalaian. Berdasarkan terhadap konsep kesalahan yang berkaitan adanya moral dan hukum yang sudah tercampur yang satu dengan yang lainnya.
3. *Stirck liability* adalah Tanggung jawab karena pelanggaran yang mengabaikan kesalahan berdasarkan tindakan kesalahan yang dilakukan baik sengaja maupun tidak.[42]

[41] Ridwan HR, Op.cit, hlm.365
[42] Abdul Kadir Muhammad, 2010, Hukum Perusahaan Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti,

Jika terjadi suatu kasus maka pelaku harus dikenakan sanksi atas tindakan yang yang dilkakunnya dan karena perbuatannya tersebut maka pelaku harus bertanggung jawab.[43]

B. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.[44] Pipin Syarifin mengatur tentang:[45]

Akibat Hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

1) Akibat hukum berupa lahir, berubah, atau lenyapnya suatu kaidah hukum tertentu. Sebagai contoh, akibat

---

hlm.336

[43] Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman, 2019, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT, Jurnal PETITA Vol. 1 No. 1. hlm. 128

[44] Soeroso, 2006, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 295

[45] Pipin Syarifin, 2009, Pengantar Ilmu Hukum. Pustaka Setia, Bandung, hlm. 71

hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berumur di atas 20 tahun.

2) Akibat hukum berupa lahir, berubah atau lenyapnya hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, yang dimana hak serta kewajiban satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya. Contoh, A melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan B, sehingga timbul hubungan hukum antara A dan B. Jika sewa menyewa rumah berakhir yang ditandai dengan perpenuhinya semua isi perjanjian sewa-menyewa yang sebelumnya, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

3) Akibat hukum berupa sanksi, baik sanksi pidana maupun sanksi di bidang hukum keperdataan. Contohnya, seorang penipu diberikan sanksi hukuman. Ini adalah sebuah akibat hukum dari perbuatan orang tersebut, dimana dia mengambil barang orang lain yang bukan haknya dan dilakukan secara melawan hukum.[46]

Akibat hukum secara singkat dapat didefinisikan sebagai suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu Tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik itu tindakan yang sesuai dengan hukum,

[46] Soeroso, Op.Cit. hlm. 295

ataupun tindakan yang melawan hukum.

C. Teori Kepastian Hukum

Dikutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, kepastian berasal dari kata pasti yang memiliki makna "perihal (keadaan) pasti, ketentuan, ketetapan".[47] Hukum secara hakiki harus pasti serta adil. Pasti sebagai asas kelakukan serta adil karena kaidah kelakuan perlu menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hukum dapat menjalankan fungsinya jika bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti.[48]

Menurut Kelsen, hukum merupakan suatu sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menitikberatkan aspek “seharusnya” atau das sollen, dengan menyertakan peraturan-peraturan mengenai hal-hal yang harus dilakukan. Undang-Undang memuat aturan-aturan yang sifatnya umum dan menjadi panduan bagi individu dalam bertingkah laku, baik dalam hubungannya dengan individu lain, maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut merupakan batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu lain. Kepastian hukum timbul

[47] KBBI online, https://knni.kemendikbud.go.id/entri/kepastian, diakses pada 08 Mei pukul 20.27 WITA.
[48] Dominikus Rato, 2010, Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

dari adanya aturan aturan dan pelaksanaan aturan.[49]

Kepastian hukum bersumber dari aliran yuridis dogmatik normatif-legalistik-positivistis. Aliran ini merupakan hasil pemikiran kaum legal positivisme yang cenderung memandang hukum sebagai kumpulan aturan-aturan hukum.[50]

Kepastian hukum memiliki makna bahwa dalam keadaan tertentu seseorang bisa mendapatkan sesuatu yang diharapkannya. Kepastian hukum juga berarti kejelasan norma yang dapat masyarakat jadikan pedoman. Kepastian hukum merupakan adanya kejelasan aturan dalam berperilaku yang berlaku umum serta mengikat seluruh warga masyarakat, termasuk juga konsekuensi-konsekuensi hukumnya.[51]

Riduan Syahrani mengutip Utrecht yang mengatur tentang, ada dua karakteristik dari kepastian hukum, yang pertama adalah adanya peraturan yang bersifat umum, sehingga individu dapat mengetahui perilaku apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan yang kedua adalah adanya perlindungan hukum bagi individu

[49] Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, hlm.158.
[50] Achmad Ali, 2009, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicalprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisrudence), Kencana, Jakarta, hlm. 284.
[51] Tata Wijayanta, 2014, Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Kaitanya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14 No. 2, hlm. 219

dari kesewenangan pemerintah, individu lain, ataupun penegak hukum karena dengan adanya aturan-aturan umum, individu bisa mengetahui apa saja hak dan kewajiban dari individu itu sendiri, pemerintah, individu lain dan juga penegak hukum.[52]

Menurut Satjipto Rahardjo, kepastian hukum merupakan scherkeit des rechts selbst yang memiliki makna kepastian tentang hukum itu sendiri. Terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan arti kepastian hukum, yaitu:

a. Bahwa hukum itu positif, yang memiliki arti bahwa ia adalah perundang-undangan (gesetzliches recht).
b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (tatsachen), bukan sebuah rumusan mengenai penilaian yang dilakukan oleh hakim seperti "kemauan baik", atau "kesopanan".
c. Bahwa fakta tersebut harus dirumuskan dengan metode yang jelas sehingga kekeliruan dalam pemaknaan dapat dihindari, dan juga dapat mudah dijalankan.
d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.[53]

Berdasarkan uraian mengenai kepastian hukum oleh Satjipto Rahardjo di atas, dapat disimpulkan bahwa

[52] Riduan Syahrani, 2013 Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23
[53] Achmad Ali, Op.cit, hlm. 292-293

hukum positif keberadaannya penting untuk mewujudkan suatu kepastian hukum. Hukum positif yang dimaksud adalah hukum tertulis yang dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

Menurut Gustav Radbruch, keadilan dan kepastian hukum adalah bagian-bagian yang tetap dari hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, dan juga kepastian hukum harus dijaga demi terwujudnya keamanan dan ketertiban suatu negara. Pada akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Hal ini berdasarkan pada teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.[54]

1.6.2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konsep dalam penelitian ini akan mengkaji atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Adanya Cacat Hukum terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016 sehingga memerlukan pengkajian lebih lanjut terhadap Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum serta Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum pada Putusan Mahkamah Agung

[54] Ibid, hlm. 95.

Nomor 888/K/PDT/2016.

Kerangka Konsep ini bertujuan untuk Mengidentifikasi hubungan antara tanggung jawab PPAT, cacat hukum, akibat hukum, dan kepastian hukum. Memberikan panduan konseptual untuk menganalisis dasar hukum dan implikasi dari pembatalan akta. Menjelaskan bagaimana kekosongan teori yang ada dapat diisi melalui penelitian ini, serta bagaimana hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam konteks hukum agraria dan administrasi pertanahan dan PPAT.

1.7. Metode Penelitian

Metodologi Penelitian merupakan suatu tata cara atau teknik dalam mengumpulkan informasi dan sumber data dalam melakukan suatu penelitian, metode penelitian berkaitan dengan tata cara pelaksanaan penelitian. Istilah metode penelitian terdiri atas dua kata, yaitu kata metode dan kata penelitian, kata metode berasal dari bahasa Yunani,yaitu *methodos* yang berarti cara atau menuju suatu jalan, Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian[55] sedangkan Penelitian

[55] Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, 2020, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cet III, Kencana, Jakarta, hlm. 2

merupakan terjemah dari kata research yang berarti penelitian, penyelidikan.[56]Penelitian adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan persoalan atau menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip prinsip umum .[57]

1.7.1 Pendekatan Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Metode Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,[58] disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.[59] Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum

[56] John M.Echol dan Hassan Shadaly, Kamus Inggris Indonesia Edisi Diperbarui,(Jakarta: PT Gramedia, 2014), hlm. 480.
[57] Dep. Pendidikan dan Kebudayaan,Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 920.
[58] Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, halaman 13.
[59] Amiruddin dan H Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, halaman 118.

guna menjawab isu hukum yang dihadapi.[60]

Didalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti.

Menurut Peter Mahmud Marzuki "Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-Undang *(statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach)*"[61].

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 2 (dua) macam metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diteliti.[62] Peraturan perundang-undangan yang peneliti gunakan diantaranya :

a. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016

[60] Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007, halaman 35.
[61] Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Bandung : PT Kharisma Putra utama,2015, hlm. 133
[62] Ibid, hlm. 133

tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap .[63] Pendekatan Kasus pada penelitian ini yaitu dengan menelaah terkait alasan-alasan yang menjadi dasar atau pertimbangan putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016.

1.7.2 Spesifikasi Penelitian

Bentuk penelitian yang dilakukan penulis dalam penelitian ini menggunakan Analitis preskriptif yang bertujuan memberikan rekomendasi atau saran terhadap suatu permasalahan berdasarkan data, teori, atau norma yang berlaku, memberikan solusi atau saran atas permasalahan hukum dengan mempertimbangkan keadilan

[63] Ibid, hlm. 134

dan kepastian hukum, membantu dalam penyusunan aturan atau kebijakan yang lebih baik berdasarkan analisis hukum dan putusan sebelumnya, dan dalam penelitian ini yang di analisis adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016.

1.7.3 Sumber dan Jenis Data Penelitian

Sumber Hukum terbagi menjadi Data Sekunder dan Data Primer dan Peneliti dalam penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum yang dikumpulkan atau diperoleh dari data sekunder dengan bahan-bahan sebagai berikut :

a. Bahan hukum primer dengan sifat bahan hukum memiliki otoritas.[64] Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang undangan,catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang- undangan dan putusan hakim[65]. Bahan hukum primer pada penelitian ini ialah :
    1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
    2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/

[64] JohnnyIbrahim,Teori&Metodologi Penelitian Hukum Normatif .(Malang : Penerbit Banyu media, 2006) h. 160
[65] Ibid., h.141

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/Pdt/2016

b. Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, seperti Publikasi tentang Hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, Jurnal-Jurnal Hukum, dan Komentar-Komentar atas Putusan Pengadilan.[66]

c. Bahan hukum tersier memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian seperti surat kabar, internet, kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, dan sebagainya.

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini peneliti menggunakan metode pengumpulan data sekunder dengan cara Studi Kepustakaan *(Library Research)*. Menurut Mestika Zed

[66]Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, edisi revisi, 2023, Kencana, Jakarta, halaman 181

penelitian pustaka atau riset pustaka ialah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan koleksi perpustakaan saja tanpa memerlukan riset lapangan.[67] Penelitian kepustakaan *(library research)* yaitu penelitian yang pengumpulan datanya dilakukan dengan menghimpun data dari berbagai literatur. Literatur yang diteliti tidak terbatas pada buku-buku tetapi dapat juga berupa bahan-bahan dokumentasi, majalah, jurnal, dan surat kabar. Penekanan penelitian kepustakaan adalah ingin menemukan berbagai teori, hukum, dalil, prinsip, pendapat, gagasan dan lain-lain yang dapat dipakai untuk menganaliis dan memecahkan masalah yang diteliti.[68] Di dukung dengan teknik komunikasi langsung melalu wawancara kepada Ibu Notaris & PPAT Novi Syafitri, S.H. selaku Ketua Majelis Kehormatan Daerah yang merupakan narasumber dalam penelitian Tesis ini.

1.7.4 Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini yaitu menggunakan Analisis Data Kualitatif dengan pendekatan perbandingan (*comparative approach)* membandingkan putusan Mahkamah Agung

[67] Zed Mestika, Metode Penelitian Kepustakaan, (Jakarta : Yayasan Bogor Indonesia, 2004), h.3
[68] Sarjono. DD., Panduan Penulisan Skripsi, (Yogyakarta : Jurusan Pendidikan Agama Islam, 2008), h.20

dengan Putusan Sebelumnya yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah, dengan tujuan mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban terhadap permasalahan penelitian, yang dimaksud dengan analisis data kualitatif menurut pendapat Bogdan dan Tailor yaitu metode yang digunakan untuk menganalisis data dan digunakan untuk menafsirkan dan menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari orang tertentu dan perilaku yang diamati.[69]

1.8. Sistematika Penulisan

Untuk mencapai tujuan penelitian, penelitian ini secara sistematis disusun dalam Empat bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, menguraikan tentang tinjauan umum mengenai latar belakang permasalahan tesis, rumusan masalah, keaslian penulisan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, kerangka konseptual, metode penelitian dan uraian sistematika penulisan

BAB II Membahas Tinjauan Pustaka, dalam bab ini diuraikan terhadap teori-teori, dogma hukum, dalam penelitian Analisis Pembatalan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang

[69] Lexi J. Moleong, 2021, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung, Rosida Karya),4

Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Adanya Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016)

BAB III Pembahasan, pada bab ini membahas tentang Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum dan Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum berkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016 yang membatalkan putusan pengadilan sebelumnya.

BAB IV Membahas Kesimpulan dan saran-saran dalam penelitian Analisis Pembatalan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Adanya Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Nomor888/K/PDT/2016