

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS AKTA JUAL BELI  
YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK  
DAN TERDAPAT REKAYASA OLEH PEMBELI  
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung  
Nomor. 3507 K/Pdt/2023)**



**TESIS**

Oleh:

**M.ALZOHIR AJI RIMANSYAH**

02022682327006

Dosen Pembimbing:

1. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum (Pembimbing Utama)
2. H.Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H (Pembimbing Kedua)

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2025**

TESIS

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN  
PEMILIK DAN TERDAPAT REKAYASA OLEH PEMBELI (STUDI KASUS  
Nomor. 3507 K/Pdt/2023)**

Oleh:

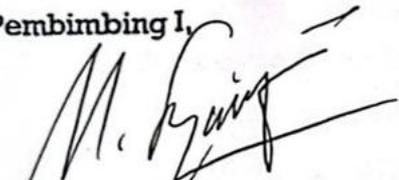
Nama: M.ALZOHIR AJI RIMANSYAH

NIM: 02022682327006

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis  
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 16 April 2025**

Palembang, 2025  
Menyetujui,

Pembimbing I,

  
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum  
NIP. 197307281998021001

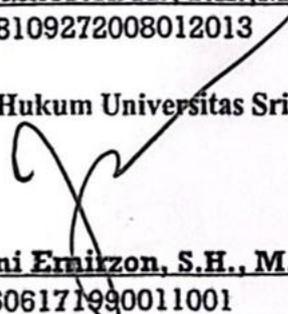
Pembimbing II,

  
H.Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

  
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum  
NIP 196606171990011001



## **PERNYATAAN ORISINAL TESIS**

Nama : M.ALZOHIR AJI RIMANSYAH

NIM : 02022682327006

Universitas : Sriwijaya

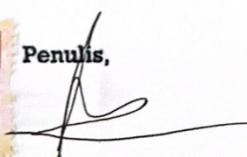
Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

- |  |
|--|
| 1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.  |
| 2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.  |
| 3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar Pustaka.               |
| 4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi yang lainnya sesuai norma yang berlaku. |

Palembang, 9 Mei 2025

Penulis,  
  
**M.ALZOHIR AJI RIMANSYAH**  
02022682327006

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Ményatakan bahwa Tesis dengan Judul:  
PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK  
DAN TERDAPAT REKAYASA OLEH PEMBELI  
(STUDI KASUS Nomor. 3507 K/Pdt/2023)**

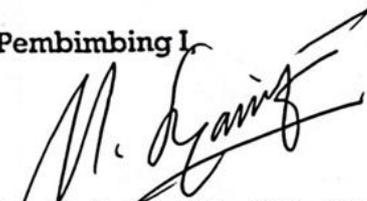
Diajukan Oleh:  
Nama: M.ALZOHIR AJI RIMANSYAH  
NIM: 02022682327006

Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan

Palembang, 6 - 5 - 2025

Menyetujui,

Pembimbing I,

  
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum  
NIP. 197307281998021001

Pembimbing II,

  
H.Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya  
Dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Starta 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP 198109272008012013

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**  
**JUDUL TESIS:**  
**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**  
**ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK**  
**DAN TERDAPAT REKAYASA OLEH PEMBELI**  
**(STUDI KASUS Nomor. 3507 K/Pdt/2023)**

Diajukan Oleh:  
Nama : M.Alzohir Aji Rimansyah  
Nim: 02022682327006

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan**  
**Lulus Pada hari Kamis tanggal 16 April 2025 serta telah diperbaiki**  
**Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Ketua : Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum**

**Tanda Tangan**

  
(.....)

**Sekretaris: H.Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H** (.....)

**Anggota 1 : Dr.Zulhidayat, S.H., M.H**

  
(.....)

**Anggota 2 : Adrian Nugraha, S.H., M.H., Ph.D** (.....)

  
(.....)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat limpahan rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Pertanggungjawaban PerdataPejabat pembuat akta tanah atas akta jual beli Yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik Dan terdapat rekayasa oleh pembeli (studi putusan kasasi mahkamah agung Nomor. 3507 k/pdt/2023)”** dengan baik. Penulisan Tesis ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pembimbing 1 dan dosen pembimbing 2 yang telah membantu penulis dalam proses pembuatan Tesis ini.

Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta dapat mendukung perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu Kenotariatan .namun, dalam penulisan Tesis ini penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna sehingga penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan Tesis ini.

Palembang, 9 Mei 2025



M.Alzohir Aji Rimansyah  
02022682327006

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*Fainnama'al 'usri yusro, Innama'al 'usru yusro*

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,

sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirooh : 6-7)

“Semua butuh proses, karena di setiap proses ada pembelajaran. Jika di percepat, Allah ingin kita bersyukur. Jika di perlambat, Allah ingin kita bersabar”

Tesis ini kupersembahkan kepada:

1. Untuk Ibuku Tercinta dan keluarga ku  
tercinta;
2. Segenap dosen Fh unsri dan Dosen  
Pembimbing ku;
3. Sahabat-sahabat ku;
4. Perempuan Tersayang;
5. Almamater kebanggaanku.

## **Ucapan Terima Kasih**

Tesis ini tidak akan berhasil tanpa do'a, bantuan, bimbingan serta dorongan dari semua pihak. Untuk itu terima kasih yang sebesar-besarnya diucapkan kepada:

1. Kepada Allah SWT , yang telah melancarkan segala usaha yang telah saya lakukan dan kekuatan dari Allah yang memberikan keyakinan bahwa mampu melewati bagian bagian dari Proses Pembuatan Tesis ini;
2. Kepada Orang tuaku, Ayah H Madarika(Alm) dan Ibuku tercinta Hj.Rita Maria yang selalu memberikan hal-hal yang baik bagi saya, terima kasih telah mengorbankan waktu, menghiraukan letih, pahit, getir demi saya. Kemudian kasih sayang yang telah diberikan setiap saat;
3. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta Pembimbing Akademik selama mengikuti perkuliahan di Program Pascasarja Universitas Sriwijaya.
4. Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
5. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta selaku Pembimbing Utama Tesis yang telah bersedia memberikan dukungan, meluangkan waktu, mengarahkan dan membimbing tanpa lelah serta memberikan nasihat dan saran dalam penulisan tesis ini;
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Bapak H.Kms Abdullah Hamid,S.H.,Sp.N.,M.H selaku Pembimbing Kedua Tesis yang telah mengarahkan, membimbing, dan memberikan nasihat serta saran dalam penulisan tesis;
9. Seluruh staff dan karyawan pada Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya, terima kasih atas bantuan yang diberikan selama ini;
10. Kepada St Suci Ramadhani yang telah membantu Tesis ini dan selalu mensupport saya;
11. Seluruh teman-teman angkatan 2023 terimakasih sudah membuat kuliah ini menjadi menyenangkan.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Palembang, 5 Mei 2025



Penulis  
M.ALZOHIR AJI RIMANSYAH, S.H.

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>A. LATAR BELAKANG</b> .....	<b>1</b>
<b>B. RUMUSAN MASALAH</b> .....	<b>13</b>
<b>C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN</b> .....	<b>13</b>
<b>D. KERANGKA TEORI</b> .....	<b>16</b>
1. Grand Theory .....	16
2. Middle Range Theory .....	18
3. Applied Range Theory .....	23
<b>E. KERANGKA KONSEPTUAL</b> .....	<b>30</b>
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	30
2. Akta Jual Beli .....	31

3.	Pemilik Tanah .....	31
4.	Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Pemilik.....	32
5.	Rekayasa Jual Beli Oleh Pembeli.....	33
<b>F. METODE PENELITIAN .....</b>		<b>33</b>
1.	Jenis Penelitian .....	33
2.	Pendekatan Penelitian .....	34
3.	Jenis Dan Sumber Bahan Penelitian .....	35
4.	Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	37
5.	Teknik Pengolahan Bahan Penelitian .....	37
6.	Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	38
7.	Teknik Penarikan Bahan Kesimpulan .....	38
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>		<b>39</b>
<b>A. TINJAUAN HAK MILIK ATAS TANAH .....</b>		<b>39</b>
1.	Pengertian Hak Milik.....	39
2.	Subjek Hak Milik.....	41
3.	Terjadinya Hak Milik.....	43
4.	Peralihan Hak Milik .....	45
5.	Hapusnya Hak Milik.....	46
<b>B. TINJAUAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH .....</b>		<b>48</b>
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	48
2.	Jual beli Tanah Menurut Hukum Perdata .....	50
3.	Jual beli Tanah Menurut Hukum Agraria.....	51
4.	Syarat Sah Perjanjian Jual beli.....	54
<b>C. TINJAUAN TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ..</b>		<b>55</b>
1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	55
2.	Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	56
3.	Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	59
4.	Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	60
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>		<b>62</b>
<b>A. Akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli</b>		

<b>dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023</b>	<b>62</b>
1. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507K/Pdt/2023.....	62
2. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Pemilik dan Terdapat Rekayasa Oleh Pembeli .....	71
<b>B. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023 .....</b>	<b>80</b>
1. Tanggungjawab PPAT Secara Perdata .....	80
2. Tanggungjawab PPAT Secara Pidana.....	86
3. Tanggungjawab PPAT Secara Administratif .....	90
<b>C. Penerapan Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah atas akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh Pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023 .....</b>	<b>96</b>
1. Penerapan Pertanggungjawaban Hukum Perdata.....	96
2. Penerapan PPAT dalam akta jual beli yang cacat hukum dan dibatalkan oleh pengadilan.....	100
<b>BAB IV .....</b>	<b>104</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>104</b>
<b>A. KESIMPULAN.....</b>	<b>104</b>
<b>B. SARAN .....</b>	<b>106</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>108</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>112</b>

## ABSTRAK

Tesis yang memiliki judul: Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dan Terdapat Rekayasa Oleh Pembeli (STUDI KASUS Nomor. 3507 K/Pdt/2023) ditulis oleh M Alzohir Aji Rimansyah dilatar belakangi oleh Salah satu pihak yang berperan dalam transaksi tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, ada kasus-kasus yang menunjukkan adanya penyalahgunaan kewenangan, seperti akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik sah tanah, serta adanya rekayasa dalam transaksi. Maka bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli dan pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah serta bagaimana penerapan pertanggungjawaban secara perdata. Penelitian ini mengkaji pertanggungjawaban perdata PPAT dalam akta jual beli yang cacat hukum, dengan merujuk pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli yang dibuat tanpa persetujuan pemilik tanah adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. PPAT yang terlibat dalam pembuatan akta semacam ini dapat dikenakan tanggung jawab perdata atas kerugian yang ditimbulkan, serta bertanggung jawab secara pidana dan administratif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang cacat hukum dan pertanggungjawaban PPAT dalam kasus tersebut.

**Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Pert.anggungjawaban Perdata**

Pembimbing Utama,

Pembimbing Kedua,

  
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum H.Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H  
NIP: 197307281998021001

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP.19810927008012013

## ABSTRACT

The thesis entitled: Civil Liability of Land Deed Making Officials for Sale and Purchase Deeds Made Without the Owner's Knowing and There is Engineering by the Buyer (CASE STUDY Number. 3507 K / Pdt / 2023) written by M Alzohir Aji Rimansyah is in the background by One of the parties involved in land transactions is the Land Deed Making Official (PPAT), who is given the authority to make authentic deeds regarding the transfer of land rights. However, in practice, there are cases that indicate abuse of authority, such as sales and purchase deeds made without the knowing of the legal owner of the land, as well as engineering in the transaction. So How are the legal consequences for sales and purchase deeds and the liability of land deed making officials and how to apply civil liability. This study examines the civil liability of PPAT in legally flawed sales and purchase deeds, by referring to the Supreme Court Cassation Decision Number 3507 K / Pdt / 2023. The results of the study showed that a deed of sale and purchase made without the consent of the land owner is null and void and has no binding legal force. PPATs involved in making such deeds can be subject to civil liability for losses incurred, as well as criminal and administrative liability. This study aims to analyze the legal consequences of legally flawed deeds of sale and purchase and the liability of PPATs in that cases.

Keywords: Land Deed Making Official, Deed of Sale and Purchase, Unlawful Acts, Civil Liability.

Advisor I

Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum  
NIP: 197307281998021001

Advisor II

H.Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Head of the Notary Masters Study Program

Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP.1981092700801201

Head of Technical Implementation Unit for Language  
Universitas Sriwijaya

DR. Drs. Djunaidi MSLS  
NIP. 196203021988031004



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting yang dianugerahkan Tuhan bagi kelangsungan hidup manusia. Pentingnya hal ini menyoroti hubungan erat antara manusia dan tanah, karena tanah berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan. Oleh karena itu, tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Masyarakat hidup dan melakukan aktivitasnya di darat, terus-menerus berinteraksi dengannya, sehingga menjadi bukti bahwa hampir seluruh aktivitas manusia, baik langsung maupun tidak langsung, bergantung pada lahan. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah.<sup>1</sup> Tanah diberikan dan dimiliki oleh perorangan yang mempunyai hak semata-mata atas permukaan bumi. Terlepas dari tujuan penggunaannya, hak-hak ini tidak mencakup wilayah bawah permukaan, perairan, atau udara di atas tanah, saat ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat, tidak hanya untuk perumahan dan pertanian, namun juga untuk kegiatan industri dan usaha lainnya.

---

<sup>1</sup> Pratama Kevin Hernando, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ Pn.Jkt.Tim*, fakultas hukum universitas tarumanegara, 2021, hlm. 712

Meningkatnya permintaan ini menyebabkan seringnya terjadinya konflik pertanahan dan bangunan, termasuk sengketa hak kepemilikan, perambahan, vandalisme, dan penipuan dalam bertransaksi. Konflik-konflik ini sebagian dipicu oleh bertambahnya jumlah penduduk dan berkurangnya ketersediaan lahan. Pasal 6 UUPA mengatur bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun dalam praktiknya, prinsip ini sering diabaikan. Konflik pertanahan sering terjadi, dan mandat undang-undang untuk memprioritaskan kepentingan masyarakat sering kali dibayangi oleh kepentingan investasi dan komersial yang hanya menguntungkan segelintir orang, dan mengabaikan kepentingan umum yang lebih luas.<sup>2</sup>

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan untuk mencegah konflik pertanahan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 3 peraturan ini, salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang didaftarkan. Hal ini memastikan bahwa pemegang

---

<sup>2</sup> Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 3

hak tersebut dapat dengan mudah memverifikasi haknya. Oleh karena itu, mereka diberikan sertifikat sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum seperti peralihan atau pembatalan hak atas tanah.

Sebagai Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum diperlukan bukti tertulis yang otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.<sup>3</sup> Bahwa Untuk menjamin kepastian hukum hak- hak atas tanah, Pendaftaran Tanah telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan milik satuan rumah susun.<sup>4</sup>

Ketentuan tentang keperluan pendaftaran hak dimana kewajiban pembuatan akta peralihan hak di hadapan Pejabat

---

<sup>3</sup> Penjelasan undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

<sup>4</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu terdapat dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :<sup>5</sup>

*“Untuk keperluan pendaftaran hak:*

*a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:*

*1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;*

*2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;*

*b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;*

*c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;*

*d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;*

*e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.”*

---

<sup>5</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 23

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006), menyebutkan;<sup>6</sup>

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”*

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peranan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selain memberikan ketentuan mengenai tugas pokok dan kewenangan dari PPAT yang ditunjuk oleh pemerintah seperti yang telah terjabar dengan jelas pada pasal-pasalny, juga yang terpenting adalah memberikan ketentuan yang cukup jelas bahwa para Pejabat PPAT yang diangkat mengemban tugas pelayanan

---

<sup>6</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1)

terhadap masyarakat dalam arti yang seluas-luasnya.<sup>7</sup> Sebab itu hal tersebut telah disyaratkan dengan tegas pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peranan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 5 ayat 3 menyebutkan:<sup>8</sup>

*“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:”*

Mengacu pada hal tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati, cermat, teliti dan saksama dalam pembuatan akta agar terhindar dari tanggung jawab yang akan dibebankan kepadanya, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta kuasa membebaskan hak atas tanah. PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan peraturan

---

<sup>7</sup> Urai Irfan,” peranan pejabat pembuat akta tanah (ppat) dalam proses peralihan hak atas tanah di kota pontianak provinsi kalimantan barat”(skripsi badan pertanahan nasional sekolah tinggi pertanahan nasional,yogyakarta,2005,hlm,5.

<sup>8</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,Pasal 5 Ayat (3).

perundang-undangan yang berlaku baginya, menjalankan kewajiban-kewajibannya dengan baik dan tidak melakukan perbuatan yang dilarang, sehingga mengakibatkan suatu akta PPAT menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan merugikan pihak terkait.<sup>9</sup>

Akta jual beli tanah merupakan salah satu wujud kepastian hukum terhadap para pihak yang melakukan jual beli atas tanah dan juga dipakai sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Akta jual beli tanah merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>10</sup>

PPAT dalam menjalankan jabatannya harus menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formiil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta, PPAT juga harus memiliki profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya

---

<sup>9</sup> Pratama Kevin Hernando, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ Pn.Jkt.Tim*, fakultas hukum universitas tarumanegara, 2021, hlm. 713

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm 713

dibidang hukum, demi memajukan pembangunan nasional di bidang pertanahan PPAT harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.<sup>11</sup> Kesalahan PPAT dalam pelanggaran kewenangan dan/atau kewajibannya dapat menimbulkan kerugian bagi penghadap oleh karenanya PPAT dapat dituntut pertanggungjawaban di hadapan pihak yang berwenang.

Penulis mengangkat kasus Putusan Pengadilan Nomor 3507 K/Pdt/2023, Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh PPAT tersebut dinyatakan tidak sah atau cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. PPAT tersebut membuat Akta Jual Beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan pemilik objek dan terdapat rekayasa oleh pembeli, yang mana dalam hal ini sangat merugikan pemilik objek tersebut.

Dalam kasus ini Penggugat atas nama Retno Probowati (RP) adalah pemilik sah atas tanah dan pemegang sertifikat hak milik Nomor 681 atas nama RETNO PROBOWATI, tanggal terbit 18 Agustus 2011, 1 Surat Ukur Nomor 00066/BUMIAJI/2011 tanggal 12

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016), Hlm. 94.

Agustus 2011 seluas 68 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu;

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 682 atas nama RETNO PROBOWATI tanggal terbit 18 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor 00067/BUMIAJI/2011 tanggal 12 Agustus 2011 seluas 94 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu.

Bahwa permasalahan berawal dari Penggugat ibu retno probawati mempunyai hutang kepada bank PT.BANK Muamalat dengan hutang sebesar Rp.350.000.000, kemudian ibu retno bertemu dengan bapak H.triyo sugeng sebagai tergugat 3, dimana H triyo bersedia meminjamkan uang sebesar 340 juta dengan kesepakatan dengan jaminan berupa dua buah sertifikat hak milik (SHM) dengan nomor 00066/BUMIAJI/2011 dan nomor 00067/BUMIAJI/2011 dengan jangka waktu pengembalian 5(lima) bulan.

Setelah perjanjian berjalan selama 5 bulan ibu retno probawati tidak dapat membayar uang yang telah dia pinjam dengan H triyo sugeng, kemudian bapak H triyo sugeng mendatangkan temannya yang bernama Henky indresworo yang mana dari pada itu merupakan teman dari bapak H triyo sugeng, mereka berdua tau bahwa ibu retno probawati tidak dapat melunasi hutangnya pada sore hari itu, sehingga H triyo dan henky memberitahu ibu retno probawati untuk datang besok dan

telah mengskenarioikan untuk melakukan jual beli tanpa sepengetahuan ibu retno probawati, dengan cara mendatangkan Anita susanty yang mengaku sebagai staf notaris di kota malang, dengan membawa surat-surat bermaterai rp.6.000,-(enam ribu rupiah) untuk ditanda tangani oleh ibu retno probawati bersama Henky indresworo, dalam hal tersebut mereka yang mengaku sebagai staff notaris tersebut tidak membacakan dan menjelaskan terlebih dahulu apa yang menjadi isi dari surat a quo kepada retno probawati, dimana penggugat dipaksa oleh para tergugat untuk menandaatangani surat-surat yang dibawa oleh staf notaris tersebut.

Bahwa pada tanggal 3 desember 2018 penggugat menerima somasi dari tergugat iv (henky) yang pada intinya ibu retno harus meninggalkan rumah yang ditempati saat ini, bahwa sehubungan dengan somasi tersebut, penggugat mengetahui jika kedua buah sertifikat hak milik yang menjadi jaminan, telah berubah nama pemegang haknya yang semula atas nama Retno probowati menjadi Henky indresworo.

Bahwa berdasarkan keterangan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batu bahwa yang mengurus berkas tersebut bukanlah Notaris/PPAT di Kota Malang, melainkan Notaris/PPAT ROY PUDYO HERMAWAN,S.H. yang dalam hal ini merupakan TERGUGAT I (NOTARIS/PPAT ROY

PUDYO HERMAWAN,S.H.); dan PENGGUGAT mendatangi kantor TERGUGAT I. Yang berkedudukan di Kota Batu dan meminta salinan Akta Jual Beli nomor 134/2016 dan nomor 135/2016 yang diterbitkan oleh TERGUGAT I, yang isinya menerangkan bahwa Retno probowati dan Henky indresworo sepakat melakukan Jual Beli Sertifikat Hak Milik nomor 681 atas nama Retno probowati dan sertifikat hak milik nomor 682 atas nama retno probowati

Penandatanganan akta harus dilakukan oleh pemilik objek atau ahli waris guna memberikan persetujuan atas penjualan objek sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa supaya terjadi perjanjian yang sah maka perlu dipenuhi empat syarat yang salah satu diantaranya kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Penandatanganan Akta Jual Beli harus dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi dari kantor PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>12</sup> Berdasarkan uraian kasus tersebut, maka dapat diketahui bahwa pembuatan akta jual beli oleh para tergugat tersebut adalah melawan hukum dan bertentangan dengan hak subjektif penggugat selaku pemilik sah atas tanah dalam Akta Jual Beli tersebut telah nyata

---

<sup>12</sup> Pratama Kevin Hernando, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/ Pn.Jkt.Tim*, fakultas hukum universitas tarumanegara,2021,hlm.715

mencatat/mengambil tanpa izin atau tanpa persetujuan penggugat, berupa data-data dan nama penggugat, seolah-olah penggugat telah menjual tanah miliknya kepada TERGUGAT IV Para Tergugat adalah pihak-pihak yang tidak teliti dan tidak hati-hati sehingga menjadikan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menderita kerugian, baik secara materil maupun immaterial.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, dalam akta jual beli harus ada kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya yaitu kesepakatan antara pembeli dan pemilik tanah/objek. Ini artinya bahwa kepemilikan tanah hanya boleh dilakukan dalam jual beli atas persetujuan dari pemilik tanah.<sup>13</sup>

Dalam Penelitian ini diangkatlah judul penelitian ini adalah **“PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DAN TERDAPAT REKAYASA OLEH PEMBELI (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 3507 K/Pdt/2023)”**

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 715

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan hal-hal di atas, maka rumusan masalah yang diambil oleh Penulis pada penulisan Tesis ini membahas tentang:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023?
3. Bagaimana penerapan pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah atas akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh Pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023?

## **C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

### **1. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan

terdapat rekayasa oleh pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023.

2. Untuk menganalisis pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023.
3. Untuk menganalisis penerapan pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah atas akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor.3507 K/Pdt/2023.

## **2. MANFAAT PENELITIAN**

Dari tujuan penelitian di atas diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

### **a. Manfaat Teoritis**

Dalam penulisan Tesis ini diharapkan Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber materi pembelajaran dan untuk memberikan mekanisme perlindungan hukum bagi pemilik tanah, menegakkan prinsip keadilan, mendorong profesionalisme pejabat, dan memulihkan

kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Dalam penulisan Tesis ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan mempelajari dan menerapkan temuan tesis, PPAT dapat mengembangkan keterampilan dan pengetahuan mereka, yang pada gilirannya meningkatkan kualitas layanan mereka kepada klien.
2. Bagi penjual dapat menjelaskan langkah-langkah dalam proses jual beli properti, membantu penjual memahami apa yang diperlukan dari mereka dan bagaimana mempersiapkan dokumen dengan benar.
3. Bagi pembeli dapat menggunakan informasi dari tesis untuk melakukan pemeriksaan yang lebih teliti terhadap dokumen, status kepemilikan, dan potensi masalah hukum terkait properti, memastikan keputusan yang lebih baik dalam pembelian.
4. Bagi pemegang sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam perjanjian hutang, dapat lebih waspada

terhadap potensi penyalahgunaan atau rekayasa yang mungkin terjadi dalam transaksi dan memastikan bahwa perjanjian hutang disusun dengan jelas dan adil, serta memahami apa yang akan terjadi jika terjadi pelanggaran perjanjian.

#### **D. KERANGKA TEORI**

Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi.<sup>14</sup> Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butirpendapat, teori tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui yang merupakan masukan bersifat eksternal dalam penelitian ini.<sup>15</sup>

##### **1. Grand Theory**

*Grand theory* merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory dan applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian.<sup>16</sup> dalam penelitian ini menggunakan Teori

---

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo. 1991. Ilmu Hukum, uandung. PT.Citra Aditya uakti. alm. 254.

<sup>15</sup> M. Solly Lubis. 1994. Filsafat Ilmu dan Penelitian, uandung, CV.Mandar Maju. Hlm 80.

<sup>16</sup> Munir Fuady, 2003, Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum, Jakarta, Kencana, Hlm. 41.

Kepastian Hukum. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.<sup>17</sup>

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaksud atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

---

<sup>17</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

<sup>18</sup> Ibid, hlm 20

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Dalam konteks teori kepastian hukum terkait pertanggungjawaban perdata pejabat pembuat akta tanah atas akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli (Studi Putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor. 3507 K/Pdt/2023), perlu diperhatikan dan Menekankan perlunya adanya kepastian dan kejelasan hukum dalam setiap transaksi dan dokumen yang dihasilkan oleh pejabat yang berwenang. Kepastian hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak pihak yang terlibat dan memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## **2. Middle Range Theory.**

*Middle range theory* merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini menggunakan Teori Pertanggungjawaban, Menurut definisi hukum, tanggung jawab

---

<sup>19</sup> Munir Fuady, Op. Cit., Hlm. 43.

muncul dari konsekuensi tindakan seseorang dan implikasi etika atau moralnya. Dalam terminologi hukum, ada dua istilah yang berkaitan dengan tanggung jawab: kewajiban (*Liability*) dan tanggung jawab (*Responsibility*).

Tanggungjawab adalah suatu konsep hukum komprehensif yang mencakup berbagai bentuk risiko atau kewajiban, baik yang pasti, kontingen, atau potensial. Hal ini mencakup hak dan kewajiban terkait dengan kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau kondisi yang memerlukan kepatuhan terhadap hukum. Sementara itu, tanggung jawab berarti bertanggung jawab atas kewajiban dan mencakup keputusan, keterampilan, kemampuan, dan kewajiban untuk mematuhi undang-undang yang diterapkan. Dalam praktiknya, tanggung jawab biasanya mengacu pada akuntabilitas hukum, sedangkan tanggung jawab sering kali berkaitan dengan akuntabilitas politik.<sup>20</sup> Mengenai isu akuntabilitas resmi, Kranenburg dan Vegtig membahas dua teori mendasar:<sup>21</sup>

- a. *Teori fautes personnelles* menegaskan bahwa kerugian yang ditimbulkan oleh pihak ketiga merupakan tanggung jawab pejabat yang

---

<sup>20</sup> Ridwan H.R., 2006, Hukum Administrasi Negara, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Hlm. 335

<sup>21</sup> *Ibid*, Hlm. 365

perbuatannya menimbulkan kerugian tersebut.

Teori ini menempatkan akuntabilitas pada individu.

- b. *Teori fautes de services* berpendapat bahwa kerugian pihak ketiga ditanggung oleh lembaga atau instansi yang mempekerjakan pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, akuntabilitas dikaitkan dengan posisi dalam organisasi. Tingkat keparahan suatu kesalahan—baik besar atau kecil—mempengaruhi tingkat tanggung jawab yang diberikan.

Sedangkan menurut Hans Kelsen, teori tanggung jawab mempunyai keterkaitan dengan konsep kewajiban hukum yang berarti akuntabilitas hukum. Tanggung jawab hukum mengandung arti bahwa seseorang dapat dikenakan sanksi apabila perbuatannya bertentangan dengan ketentuan hukum.<sup>22</sup> Tanggung jawab hukum pada hakikatnya dapat dipahami sebagai kewajiban menerima akibat, pertanggungjawaban, dan potensi perbuatan hukum apabila perbuatan seseorang menimbulkan akibat atau sengketa hukum menurut norma hukum yang telah

---

<sup>22</sup> Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Jakarta : BEE Media Indonesia, Hlm. 81.

ditetapkan. Ini melibatkan pengakuan individu atas perilaku atau perilaku mereka yang disengaja atau tidak disengaja.

Teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen menegaskan bahwa ketika seseorang secara hukum bertanggung jawab atas suatu tindakan tertentu, maka ia akan dikenakan sanksi jika melakukan perilaku yang bertentangan dengan norma hukum. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:<sup>23</sup>

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas

---

<sup>23</sup> Hans Kelsen, 2006, Teori Hukum Murni, terjemahan Raisul Mutaqien, Bandung: Nuansa & Nusamedia, Hlm. 140.

pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

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.<sup>24</sup> Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,<sup>25</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Dalam konteks teori pertanggung jawaban terhadap kasus pertanggungjawaban perdata pejabat pembuat akta tanah atas akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan terdapat rekayasa oleh pembeli (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 3507 K/Pdt/2023), Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab kontraktual untuk memastikan bahwa

---

<sup>24</sup> HR. Ridwan, 2006, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Hlm. 337.

<sup>25</sup> Busyra Azheri, 2011, Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary, Jakarta, Raja Grafindo Perss, Hlm. 54.

akta jual beli yang dibuat mematuhi ketentuan hukum dan memenuhi persyaratan perjanjian yang sah. Jika akta tersebut dibuat berdasarkan rekayasa atau tanpa persetujuan sah dari pemilik tanah, maka PPAT bisa dianggap gagal memenuhi tanggung jawab kontraktualnya.

### **3. Applied Range Theory**

*Applied Range Theory* dalam penelitian ini menggunakan teori perjanjian dan teori perbuatan melawan hukum;

#### **a. Teori Perjanjian**

Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.<sup>26</sup> Definisi dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH-Perdatadata yang menentukan bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang

---

<sup>26</sup> Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, Intermassa, Jakarta, Hlm.11

menimbulkan hubungan- hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.<sup>27</sup> Berdasarkan pendapat tersebut maka unsur-unsur perjanjian menurut Herlien Budiono terdiri atas;

1. Kata sepakat dari dua pihak;
2. Kata sepakat yang tercapai harus tergantung kepada para pihak;
3. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
4. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik;
5. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>28</sup>

Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa

---

<sup>27</sup> Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), Hlm.3.

<sup>28</sup> Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II), Hlm.5.

peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut.<sup>29</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum dapat diartikan sebagai suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai basic truth atau kebenaran asasi, sebab melalui asas-asas hukum itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum. Dengan demikian, asas hukum menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai etis, moral, dan sosial masyarakatnya.<sup>30</sup> Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Asas-asas hukum tersebut tidak saja akan berguna sebagai pedoman ketika menghadapi kasus-kasus sulit, tetapi juga dalam hal menerapkan aturan.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, : Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 50.

<sup>30</sup> atjipto Rahardjo, *Peranan dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional*, dalam *Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta, 2000., hlm

<sup>31</sup> Kamilah, *Op.cit.*, hlm. 97.

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:<sup>32</sup>

1. Asas Konsensualisme
2. Asas kebebasan berkontrak
3. Asas Pacta Sunt Servada (kekuatan mengikat perjanjian).
4. Asas itikad baik
5. Asas kepribadian

Perjanjian agar dapat dikatakan sah dan memiliki akibat hukum haruslah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian agar dapat dikatakan sah, harus dipenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yakni;<sup>33</sup>

- A. Kata sepakat
- B. Kecapakan untuk membuat perikatan
- C. Suatu hal tertentu
- D. Suatu sebab yang halal

Dalam kasus di mana terdapat pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan

---

<sup>32</sup> Salim H.S, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 9.

<sup>33</sup> Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata pasal 1320

melibatkan rekayasa oleh pembeli, kita dapat menghubungkan teori perjanjian dan teori kepastian hukum untuk memahami dinamika kasus tersebut. Studi ini relevan dengan putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023. Teori perjanjian berfokus pada prinsip-prinsip dasar yang mengatur pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, termasuk syarat sahnya perjanjian dan tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat. Dalam konteks perjanjian jual beli properti, beberapa prinsip kunci adalah Setiap perjanjian harus melibatkan persetujuan sukarela dari semua pihak yang terkait. Jika ada rekayasa atau manipulasi, maka persetujuan tersebut tidak sah menurut teori perjanjian.

#### **b. Teori Perbuatan Melawan Hukum**

Istilah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. Hoge Raad telah memberikan pertimbangan yaitu: “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan

kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.<sup>34</sup>

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>35</sup>

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata memuat ketentuan sebagai berikut : “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”. Dari Ketentuan tersebut maka

---

<sup>34</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982), hal. 25-26.

<sup>35</sup> Munir Faudi, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm.3.

seseorang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :<sup>36</sup>

1. Perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*)
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dalam kasus di mana terdapat pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas akta jual beli yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dan melibatkan rekayasa oleh pembeli, kita dapat menghubungkan teori perbuatan melawan hukum untuk memahami dinamika kasus tersebut. Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam hukum perdata merujuk pada tindakan yang melanggar hukum atau norma yang berlaku, yang menyebabkan kerugian pada pihak lain dan bisa menimbulkan tanggungjawab perdata.

---

<sup>36</sup> Syahrul Machmud, Penegakan hukum dan perlindungan hukum bagi dokter yang diduga melakukan Medikal Malpraktek, Cetakan kesatu, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), hlm 55.

## **E. KERANGKA KONSEPTUAL**

Berikut dikemukakan pengertian dari beberapa konsep penting yang dipergunakan dalam penelitian ini. penyampain pengertian tentang konsep penting tersebut dimaksudkan untuk memberikan kerangka yang diperlukan untuk memperjelas pengertian yang dipergunakan dalam konteks penelitian ini yaitu:

### **1. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dikenal sebagai PPAT, mempunyai peran penting dalam pemerintahan nasional karena mereka diberi wewenang oleh negara untuk meresmikan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan peraturan tersebut, PPAT merupakan pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. Dasar hukum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 ayat (1).<sup>37</sup>

## **2. Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1, mengharuskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>38</sup>

## **3. Pemilik Tanah**

Pemilik tanah sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan

---

<sup>37</sup> Hildayanti," *tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) Terhadap akta jual beli yang tidak disampaikan ke Kantor pertanahan*,"(Tesis Magister Universitas Hasanuddin,Makasar,2022,Hlm. 17

<sup>38</sup> Indonesia, Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat(1).

benda merupakan hubungan yang disebut 'Hak'. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "property right". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA berfungsi sosial. Oleh karena itu dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.<sup>39</sup>

#### **4. Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Pemilik**

Jual beli tanpa sepengetahuan pemilik adalah situasi di mana suatu transaksi jual beli dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pemilik yang sah atas objek jual beli tersebut, dimana tentu jual beli ini tidak memenuhi syarat sepakat atau kesepakatan kedua belah

---

<sup>39</sup> Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1993, hlm. 124.

pihak. Hal ini bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

### **5. Rekayasa Jual Beli Oleh Pembeli**

Rekayasa merupakan usaha kerjasama yang dilaksanakan oleh dua orang pelaku atau lebih guna mendapatkan keuntungan bersama. Merekayasa perbuatan hukum untuk menguasai tanah seharusnya tidak dilakukan dalam prosesnya. Hal ini disebabkan setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang melakukan kerugian, mengganti kerugian tersebut.

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum semacam ini dikenal dengan penelitian hukum normatif atau doktrinal. Menurut Terry Hutchinson sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, pengertian eksplorasi legitimasi doktrinal adalah sebagai berikut: *“doctrinal studies: research which gives a methodical work of the guidelines overseeing a specific legitimate classification, investigations the connection between rules, make sense of areas of difficulty and, maybe, predicts future turn of events.”* (studi doktrinal: penelitian yang memberikan pekerjaan metodis dari pedoman yang

mengawasi klasifikasi sah tertentu, menyelidiki hubungan antara aturan, memahami bidang kesulitan dan, mungkin, memprediksi pergantian peristiwa di masa depan).<sup>40</sup>

Karena hanya berfokus pada peraturan tertulis atau bahan hukum lainnya, maka penelitian hukum normatif yang disebut juga penelitian hukum doktrinal disebut juga penelitian kepustakaan atau studi dokumen.<sup>41</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian hukum kita dapat menemukan berbagai macam pendekatan yang dapat kita pergunakan untuk membantu mengelola dan menafsirkan bahan hukum. Namun dalam studi ini pendekatan yang dipergunakan adalah:

### **a. Pendekatan Undang-Undang (Statue Apporach)**

Pendekatan perundang-undangan. Penulisan hukum ini dimaksudkan untuk memahami sekaligus menganalisis secara komprehensif hirarki peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan

---

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), Hlm 35.

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto Dkk, Penelitian Hukum Normatif, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Hlm. 13.

dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>42</sup>

#### **b. Pendekatan kasus (*case approach*)**

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain.<sup>43</sup>

### **3. Jenis Dan Sumber Bahan Penelitian**

Bahan penelitian yang digunakan Adalah bahan hukum yang diperoleh dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu aturan tertulis yang ditegakkan oleh negara, semua itu dapat ditemukan dalam putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Undang-undang yang ditetapkan oleh parlemen, dan keputusan agen- agen administrasi<sup>44</sup>:
  1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), Hlm.133.

<sup>43</sup> *Ibid.* Hlm.134.

<sup>44</sup> I Made Pasek Diantha, (2016), Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum, Prenada Media, Hlm. 142.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
  4. Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah
  5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
  6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006
- b. Bahan Hukum Sekunder, antara lain adalah buku, Tesis, Jurnal dan Disertasi Hukum.<sup>45</sup>
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan pemahaman dan pengertian terhadap bahan hukum lainnya yang dapat berupa bahan yang diakses melalui artikel, website serta referensi

---

<sup>45</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm.196.

lainnya terkait pokok permasalahan dalam penelitian ini.<sup>46</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Dalam hal ini, pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelitian kepustakaan atau disebut juga penelitian normatif. Jenis penelitian ini melibatkan melihat data sekunder atau literatur, juga dikenal sebagai bahan referensi di bidang hukum atau referensi di bidang hukum. Kajian terhadap sumber atau bahan tertulis yang dapat digunakan untuk penulisan Tesis ini adalah metode penelitian kepustakaan. berupa kutipan sejumlah buku, argumentasi yang dikemukakan oleh sarjana hukum ternama, artikel yang dimuat di surat kabar dan majalah, dan sebagainya.<sup>47</sup>

#### **5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian**

Data yang diperoleh dari hasil penelitian dan pengumpulan data ini disusun secara sistematis dan logis guna mendapatkan gambaran luas dan jelas mengenai pelaksanaan perlindungan terhadap konsumen yang dirugikan oleh perusahaan retail.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto dkk, Loc.cit.

<sup>47</sup> *Ibid*

<sup>48</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2007, *Dualisme Penulisan Hukum*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hal 222

## **6. Teknik Analisis Bahan Penelitian**

Analisi data yang dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan disusun dalam suatu pola, kategori, dan uraian mendasar. Analisis data tesis ini bertujuan untuk melakukan analisis kualitatif terhadap semua data sekunder yang diperoleh guna memberikan solusi terhadap permasalahan penelitian.<sup>49</sup>

## **7. Teknik Penarikan Bahan Kesimpulan**

Teknik penarikan kesimpulan dalam penulisan Penelitian ini untuk memberikan Pemikiran yang secara deduktif mampu memberikan penjelasan dari permasalahan yang telah dirumuskan dari pembahasan yang terlihat umum menjadi pembahasan yang khusus, dengan demikian pada kesimpulan penulisan tesis ini akan memberikan kejesalan bagaimana penyelesaian dari permasalahan yang menjadi persoalan masyarakat yang diwakilkan dalam penelitian ini.

---

<sup>49</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit; hlm.93

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Assikin, Yovita christian dkk, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, (Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, 2019).
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika.
- Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hlm.5.
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta, Raja Grafindo Perss.
- Bambang sudiarto, *Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, AL-QISTH LAW REVIEW, VOL 5 NO. 1 (2021).
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan , Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan , Jakarta.
- Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara*, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik, Jakarta : BEE Media Indonesia
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Bandung: Nuansa & Nusamedia.
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Hlm. 337.
- Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disebut Herlien Budiono II)
- Hildayanti, " tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) Terhadap akta jual beli yang tidak disampaikan ke Kantor pertanahan," (Tesis Magister Universitas Hasanuddin, Makasar, 2022.

- H. Salim, HS., Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- I Made Pasek Diantha, (2016), Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum, Prenada Media.
- Isnaini Dan Anggreni A Lubis, Hukum Agraria:Kajian Komprehensif,(Medan: CV. Pustaka Prima,2022).
- Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern, Cetakan 2,,: Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006).
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet.1. (Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta 2006).
- M. Solly Lubis. 1994. Filsafat Ilmu dan Penelitian, uandung, CV.Mandar Maju. Hlm 80.
- Munir Fuady, 2003, Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum, Jakarta, Kencana,
- M.A. Moegni Djojodirdjo, Perbuatan Melawan Hukum, cet.2, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1982).
- Munir Faudi, Perbuatan Melawan Hukum, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002).
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2007, Dualisme Penulisan Hukum, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Yogyakarta.
- Miru Ahmad dan Pati Sakka, Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal – Pasal Perjanjian Bernama dalam KUHPerdara), Cet. 1. (Jakarta : Sinar Grafika, 2020).
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Ridwan H.R., 2006, Hukum Administrasi Negara, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Hlm. 335
- R. Subekti, 1990, Hukum Perjanjian, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa.
- Satjipto Rahardjo. 1991. Ilmu Hukum, uandung. PT.Citra Aditya uakti. alm. 254.
- Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti.Ridwan H.R., 2006, Hukum Administrasi Negara, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Hlm. 335
- Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, Intermassa, Jakarta.
- Salim H.S, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,,: Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Syahrul Machmud, Penegakan hukum dan perlindungan hukum bagi dokter yang diduga melakukan Medikal Malpraktek, Cetakan kesatu,(Bandung: CV. Mandar Maju,2008).

- Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1993.
- Soerjono Soekanto Dkk, Penelitian Hukum Normatif, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).
- Salim, Hukum Kontrak ,Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).
- Salim H.S.,Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,2004).
- Ermasyanti, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Satjipto Rahardjo, Peranan dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional, dalam Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan, Jakarta.
- Salim HS, Teknik Pembuatan Akta PPAT, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016.
- Syahrul Machmud, Penegakan hukum dan perlindungan hukum bagi dokter yang diduga melakukan Medikal Malpraktek, Cetakan kesatu,(Bandung: CV. Mandar Maju,2008).
- Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, (Jakarta: Kencana Prenadiamedia Group, 2016).

## **JURNAL**

- Dian Anggraini dan Siti Malikhatus, Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Volume 17 Nomor 1 (2024).
- Faishal Nurachmad dan endang pandamdari, analisis jual beli tanah yang dibuat tanpa persetujuan pemilik tanah dalam perspektif peraturan pemerintah republik indonesia nomor 24 tahun 2016 terkait peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah(studi putusan nomor 347/Pdt/2017/Pn.Jkt.Tim), (jurnal hukum adigama, No 1, vol 3, 2020)
- Haerul Hadi dan Safiulloh, PEMBATALAN OLEH HAKIM TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT BERDASARKANPENIPUAN (BEDROG), Volume 2 Nomor, (Universitas Bina Bangsa,2022).
- Pratama Kevin Hernando, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek

- Dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Tim, fakultas hukum universitas tarumanegara, 2021.
- Sri Wartini, 'Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef antara Uni Eropa dengan Amerika Serikat' (Jurnal Hukum, No. 2 Vol. 14, 2007).
- Tika Melina dan Arsin Lukman, Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 727/Pid.B/2019/Pn Bks), Volume 6, Nomor 2, 2023 (universitas indonesia).
- Urai Irfan, "peranan pejabat pembuat akta tanah (ppat) dalam proses peralihan hak atas tanah di kota pontianak provinsi kalimantan barat" (skripsi badan pertanahan nasional sekolah tinggi pertanahan nasional, yogyakarta, 2005).

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006