

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Manusia yang didefinisikan sebagai makhluk sosial yang sejatinya tidak akan terlepas dari hubungan hukum semasa hidupnya. Contohnya seperti transaksi jual beli yang obyeknya sebidang tanah. Dipandang dari hukum adat tentang apa itu transaksi pertanahan yaitu perbuatan yang secara hukum dengan cara memindahkan landasan hak terkait tanah dengan cara bayar secara tunai dan jelas. Maksudnya adalah perpindahan hak itu terjadi benar adanya dan memiliki bukti transaksi yakni akta jual beli yang sudah diberikan pengesahan berupa tanda tangan antara kedua belah pihak, adanya minimal 2 orang sebagai saksi, dan PPAT. Kemudian untuk secara tunai yang berarti terdapat perbuatan sebanyak 2 perilaku yakni pembayaran dan pemindahan hak. Dalam melakukan pembayaran dapat dilakukan dengan dua metode yakni pembayaran secara penuh dan pembayaran secara sebagian. Diantara kedua belah pihak telah terjadi kata sepakat. Setelah transaksi selesai kemudian dilakukan penyerahan secara yuridis sebagai proses kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penjual kepada pembeli, namun praktek seperti ini tidak sesuai dengan ketentuan

hukum adat. Pada hukum adat penyerahan, pembayaran, peralihan hak dilakukan secara bersama-sama.<sup>1</sup>

Dalam ketentuan hukum adat tidak mengenal adanya penyerahan yang secara yuridis dilakukan oleh penjual, namun lebih dikenal dengan hak atas tanah beralih ke pemilik baru apabila sudah ada harga yang telah disetujui sebelumnya dan dilakukan pembayaran secara penuh.

Setelah diperoleh adanya transaksi jual beli tanah terkait dengan adanya perpindahan hak obyek suatu tanah lalu kemudian pencatatannya didaftarkan apabila memiliki bukti berupa akta jual beli yang dibuatkan PPAT yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah. Ringkasan pengertian PPAT yang dijelaskan pada Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Adanya Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat yang bersifat umum yang kemudian memiliki wewenang untuk membuat akta yang bersifat outentik dimana berisi tentang tindakan yang berdasarkan hukum terkait hak suatu obyek tanah maupun hak kepemilikan unit rumah susun.

Pada dasarnya seorang pejabat yang bersifat umum ialah seorang yang posisi jabatannya telah diangkat oleh instansi tertentu yang dapat mengedepankan dalam

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm.29

pemberian pelayanan kepada masyarakat sekitar. PPAT memiliki tanggungjawab dan tugas mulai dari mengisi formulir akta hingga menandatangani akta disamping hal tersebut PPAT harus bisa menjamin secara hukum terhadap akta otentik yang sudah dibuat. Karena dapat memberikan kejelasan dalam perlindungan hukum pada suatu akta yang bersifat otentik yang memiliki kedudukan hukum yang penting apabila digunakan menjadi suatu alat bukti yang kuat dalam suatu penyelesaian perkara tertentu. Dan kemudian dapat berjalan selaras dengan fungsi dari akta yang dibuat PPAT itu sendiri. Serta akta tersebut menjadi suatu dasar yang kuat dalam hal pendaftaran perubahan status hak tanah.<sup>2</sup> Atas alasan tersebut PPAT juga harus punya keahlian dan ketelitian dalam menganalisa bidang hukum pertanahan di Indonesia. Apabila ditemukan kesalahan atau kekeliruan dalam penyusunan suatu akta maka seorang PPAT dapat menyebabkan kerugian seperti hak seseorang dapat tercabut hingga ada pihak yang terbebani akibat perkara ini. Disamping itu kehadiran PPAT dan membacakan akta yang dibuatnya merupakan tugas yang harus dilakukannya.

Ketentuan PP No 37 Tahun 1998 menyebutkan tanggung jawab moral seorang PPAT yakni memastikan isi daripada akta yang dibuatnya telah dimengerti dengan baik oleh para pihak, sehingga nantinya apabila mereka setuju akan akta tersebut maka dapat memberikan persetujuannya lewat tanda tangan. Dalam hal membuat akta peralihan hak PPAT sudah mendapatkan wewenang dari BPN, lalu disebutkan pada

---

<sup>2</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta. PT Raja Grafindo Persada, 2016, hlm.75

ketentuan Pasal 96 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan PMNA Atau pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maksudnya ialah mulai dari pengisian blangko yang harus dilakukan PPAT dan setelah itu ditandatangani oleh para pihak yang datang menghadap. Namun, pada fakta di lapangan masih terdapat praktek blangko yang tidak sesuai dengan akta menurut ketentuan aturan yang telah ada. Contohnya seperti membubuhkan tanda tangan pada blangko kosong padahal untuk isi dan maksud para pihak belum dituangkan pada akta, hal ini menyalahi aturan. Nantinya akan memunculkan permasalahan untuk semua pihak termasuk PPAT sendiri.

Pembuktian terkait akta otentik untuk mendapatkan kepastian hukum semakin hari semakin meningkat untuk berbagai kepentingan, karena akta tersebut memiliki ketentuan yang jelas mengatur adanya kewajiban dan hak pihak-pihak, minim dari sengketa, dan dapat menjadi bahan yang dapat menyelesaikan suatu perkara dengan cepat. Negara hukum yang terbentuk di Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Dimana seharusnya jika sebagai suatu bentuk Negara yang berlandaskan hukum yang akan diperoleh dalam bentuk jaminan ketertiban, kepastian, serta perlindungan hukum yang menjunjung tinggi keadilan seperti halnya di Indonesia. Perlindungan hukum selalu memerlukan alat bukti yang secara sah memilih secara jelas terkait mana hak atau mana itu kewajiban pihak yang dianggap sebagai subyek hukum.

PPAT memiliki kewenangan yang didapatkan dari Negara untuk dapat menerbitkan akta terkait hak terkait tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT merupakan pejabat telah diberikan wewenang oleh Negara dalam hal mencatat pada akta terkait peristiwa atau proses yang melahirkan kesepakatan antara dua orang ataupun lebih. Kemudian PPAT menuangkannya dalam akta apabila terdapat klausul tambahan yang sudah disepakati bersama namun masih dalam koridor.<sup>3</sup> PPAT harus memiliki rasa mandiri, tanggung jawab, transparan dan paling penting menjunjung tinggi prinsip kehati-kehatian, adil, dan selalu menjaga rahasia para pihak yang tertuang pada ketentuan Pasal 3 huruf f dan g Kode Etik IPPAT. Alangkah baiknya seorang PPAT juga diwajibkan memberi sosialisasi terkait hukum.

PPAT juga harus berani, maksudnya adalah berani menolak apabila diminta untuk menerbitkan suatu akta yang palsu atau tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup>

Berikut ini adalah ringkasan kasus yang penulis bahas dalam penelitian ini yakni terkait pemalsuan akta jual beli. Kasus ini terjadi ketika tahun 2008, Hadrowi warga yang berdomisili di Kabupaten Sampang memberikan penawaran pinjaman uang

---

<sup>3</sup> Putrid, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris: Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, PT. Softmedia, Jakarta, 2011, hlm. 7

<sup>4</sup> Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Dalam Media Notariat*, Edisi Mei-Juni, 2004, hlm. 23

tunai dari bank dengan bunga nol persen. Namun syarat utamanya harus memiliki sertifikat tanah untuk dijadikan jaminan. Pinjaman ini ditawarkan kepada warga di Kabupaten Bangkalan dan Sampang. Dari penawaran seperti ini pastilah banyak warga yang bersedia untuk mengambil penawaran tersebut. Ketentuan jatuh tempo pun memiliki jangka waktu 2 tahun serta proses yang cepat, misalkan hari ini menyetorkan sertifikat maka besoknya pinjaman sudah didapatkan. Akhirnya ratusan warga tertarik dengan mengambil pinjaman rata-rata sebesar sepuluh juta rupiah. Setelah dua tahun kemudian yakni 2010, ada warga yang sudah selesai pinjamannya dan ingin mengambil jaminan namun malah mendapatkan kesulitan. Ternyata sertifikat yang menjadi jaminan tadi sudah dilimpahkan kepada orang lain yakni kepada Ko Junaidi Wibowo alias atau nama samaran Ko Cun yang berdomisili Jalan Mugidul Gang 1, Kota Surabaya. Ko Cun (Ko Junaidi Wibowo) adalah orang yang ada dibalik kedok pinjaman tanpa bunga dan cepat milik Hadrowi. Semua sertifikat yang dijadikan jaminan tadi di agunkan di Bank BRI cabang Tanjung Perak. Parahnya lagi seluruh sertifikat-sertifikat sudah di alihkan haknya kepada Ko Cun dan keluarganya. Dalam penelitian ini hanya dibahas terkait beberapa sertifikat saja yang kemudian dijadikan alat untuk menguntungkan diri sendiri seorang Ko Cun. Dia bekerja sama dengan Notaris Irwan Yudhianto untuk membuat Akta Jual Beli palsu sesuai dengan yang tertera di putusan Mahkamah Agung no 424 K/Tun/2013. Akta ini dibutuhkan Dalam hal ini pelaku melakukan tindakan pemalsuan tanda tangan pemilik sertifikat awal agar dapat mengurus balik nama tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Jadi dokumen akta jual beli tersebut palsu secara umum. Perbuatan memalsu tanda tangan dalam KUHP

sampai masuk ke dalam suatu pengertian dari memalsu surat dalam Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) ayat (1) KUHP yang berbunyi sebagai berikut: “Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.”

Sanksi-sanksi tersebut yang nantinya didapatkan yakni pidana kurungan enam tahun. Tapi, agar sanksi tersebut dapat dikenakan secara pasti menurut Pasal 263 ayat (1) KUHP maka surat tersebut harus memiliki criteria seperti ini :

- 1) Dapat dimiliki seperti ijazah;
- 2) Dapat menjadi dasar suatu perjanjian seperti surat perjanjian utang;
- 3) Dapat menjadi penyelesaian pembayaran seperti kuitansi;
- 4) Dapat digunakan sebagai surat informasi seperti akta kelahiran.

Kesimpulannya disini ialah perbuatan memalsukan dokumen dikenai hukuman enam tahun kurungan sesuai yang dikatakan pada Pasal 263 ayat (1) KUHP dan nantinya Hakim akan memutuskan hal tersebut di muka persidangan.

Tindakan hukum yang dilakukan PPAT yakni membuat dokumen palsu yang merugikan para pihak pemegang sertifikat tanah. Perbedaan membuat akta palsu dan menggunakan akta palsu ada pada obyeknya, yakni jika membuat akta palsu berarti PPAT tersebut menciptakan akta baru yang belum pernah ada namun sifatnya palsu, sedangkan menggunakan akta palsu yakni menggunakan akta yang telah ada namun sifatnya palsu. Penghadap atau pemilik tanah tidak pernah hadir dan tidak diberitahu perihal yang telah dibuat oleh PPAT terkait dengan akta jual beli. Selaku pemilik tanah hanya menjadikan sertifikat tersebut jaminan pinjaman mereka dan tidak ada opsi untuk menjual tanpa sepengetahuan dari mereka sendiri. Korbannya yakni pemilik tanah tersebut.

Semua sertifikat yang telah dialihkan hak miliknya diagunkan ke Bank diagunkan dengan total kira-kira sekitar 6,3 milyar rupiah. Permasalahannya adalah meskipun para tersangka sudah dijatuhi hukuman, sertifikat warga masih belum bisa didapatkan kembali karena berbagai macam alasan padahal warga sudah mengajukan gugatan ke PTUN dan sudah diterima.<sup>5</sup>

Dalam putusan Mahkamah Agung no 424 K/Tun/2013 tidak disebutkan secara jelas pertimbangan hakim dalam menajtuhkan putusan tersebut. Karena putusan tersebut yang menjadikan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 45/B/2013/PT.TUN.SBY batal, tanggal 2 Mei 2013 yang menjadikan Putusan

---

<sup>5</sup> <https://matamaduranews.com/kesaksian-eks-wartawan-radar-surabaya-kasus-notaris-irwan-yudhianto/> diunduh pada 4 April 2020, pukul 18.25 WIB

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 72/G/2012/ PTUN.SBY batal., tanggal 17 Desember 2012. Maka dari itu para korban yang memiliki sertifikat tanah belum dapat mengambil kembali sertifikat mereka yang sudah dibalik nama.

Alasan penulis memilih putusan ini adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sampai ke tingkat Mahkamah Agung terjadi perbedaan pandangan mulai dari hakim di tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara. Yakni terkait akibat dari suatu tindak pidana pembuatan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT telah melanggar hukum, kemudian pada BPN sudah merubah beberapa sertifikat ke keluarga pemilik tersangka. Harusnya hakim dapat mengambil keputusan atas dasar memberikan kemaslahatan yang seadil-adilnya bagi semua pihak.

Yang berdasarkan dari latar belakang diatas, maka peneliti tertarik membuat judul tesis “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KORBAN KASUS PEMALSUAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 424 K/TUN/2013)”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang permasalahan di atas, dapat dibuatlah suatu rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum akibat dari perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pemalsuan Akta Jual Beli Tanah.
2. Implikasi Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai objek tindak pidana pemalsuan surat.

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi korban dari perbuatan pembuat akta tanah yang dilakukan oleh seorang pejabat untuk melakukan pemalsuan akta jual beli tanah.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Untuk menganalisis Putusan Mahkamah Agung No. 424 K/TUN/2013 dalam memberikan Rasio Decidendi Hakim.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Dapat memberikan inovasi cara berpikir terhadap bidang Kenotariatan tentang perlindungan hukum yang didapatkan oleh korban akibat dari PPAT yang telah memalsukan akta jual beli.

### **1.4.3 Manfaat Praktis**

- 1) Bagi Notaris, untuk dijadikan pedoman dalam memberikan perlindungan hukum terhadap klien yang ingin membuat suatu akta.
- 2) Bagi PPAT, agar tidak terlibat pada suatu permasalahan hukum khususnya hukum tindak pidana dapat dijadikan sebagai pedoman dalam menjalankan profesinya.

## **1.5 Originalitas Penelitian**

Peneliti juga membandingkan dengan referensi-referensi yang membahas tentang perlindungan hukum terhadap korban pembuatan akta jual beli palsu yang dikeluarkan oleh PPAT pada penelitian ini dalam bentuk tesis.

Tesis Fajriatul Tivani Haridhy yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli”, menganalisis

mengenai bagaimana pertanggungjawaban oleh PPAT akibat pembeli mengalami kerugian.<sup>6</sup>

Penelitian Fajriatul Tivani Haridhy berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini yang diberikan terhadap korban pembuatan akta jual beli palsu oleh PPAT untuk melakukan penelitian tentang perlindungan hukum. Sedangkan penelitian Fajriatul Tivani Haridhy membahas mengenai pembeli yang mengalami kerugian yang disebabkan oleh kelalaiannya dalam membuat akta jual beli menjadi tanggung jawab PPAT.

Tesis Meiza Fitri yang berjudul “Pertanggungjawaban Pidana Ppat Dalam Pemalsuan Akta (Studi Kasus Pidana No.137/Pid.B/2016/Pn.Pbr)”, yang bagaimana bentuk atas pertanggungjawaban pidana PPAT yang membuat akta jual beli yang mengandung tindak pidana pemalsuan, dan cara menganalisis mengenai apa akibat dari hukumnya bagi pemalsuan terhadap sertifikat tanah yang sudah dibaliknamakan dalam hal akta palsu.<sup>7</sup>

Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam

---

<sup>6</sup> Fajriatul Tivani Haridhy, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli* Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2019

<sup>7</sup> Meitza Fitri, *Pertanggungjawaban Pidana Ppat Dalam Pemalsuan Akta (Studi Kasus Pidana NO.137/PID.B/2016/PN.PBR).*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2017

hal ini melakukan penelitian tentang PPAT melakukan pelanggaran dan memberikan perlindungan hukum kepada korban pembuatan akta jual beli palsu.

## 1.6 Tinjauan Pustaka

### 1.6.1 Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo menyampaikan bahwa terkait pengertian perlindungan hukum ialah adanya pemberian perlindungan terhadap semua hak asasi manusia yang berawal karena adanya kerugian yang diakibatkan dari tindakan atau suatu perbuatan orang lain agar pihak yang dirugikan mendapatkan hak-hak secara utuh sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang telah berlaku. Hukum pada dasarnya dapat memberikan manfaat untuk dapat memberikan perlindungan yang tidak hanya sekedar perlindungan didepan saja namun memberikan perlindungan secara antisipasi dan dapat memprediksi kapan hal buruk akan terjadi. Baik dari sisi ekonomi, social dan sisi politik agar senantiasa mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya<sup>8</sup> hukum sangatlah dibutuhkan seseorang yang lemah atau menengah kebawah dan putus asa,

Maka dari itu dapat dinyatakan bahwa hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepada setiap masyarakat yang mengalami

---

<sup>8</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

kerugian yang disebabkan oleh orang lain maupun sikap penguasa terhadap rakyatnya.

Fungsi yang lain adalah untuk dapat mewujudkan rasa keadilan agar menjadi fasilitasi dalam hal perwujudan kesejahteraan rakyat banyak. Banyak persepsi apabila perlindungan hukum tersebut dipaparkan secara harfiah. Pemaparan perlindungan hukum terkait maknanya yang dalam sangat menarik jika dibahas lebih lanjut, sebelum itu peneliti ingin mengajak untuk membahas sedikit tentang pengertian yang muncul akibat kata perlindungan hukum ketika digunakan. Penjabaran istilah perlindungan hukum harus tepat agar tidak multitafsir dan tidak dirusak oleh penegak hukum yang arogan.<sup>9</sup>

Kadang kala timbul pertanyaan terkait perlindungan hukum yang berakibat persepsi orang ragu akan hadirnya hukum dalam kehidupan mereka sehari-hari. Prinsip hukum tetap harus memiliki kewajiban dalam memberikan perlindungan untuk semua kalangan masyarakat sesuai dengan hak hukumnya karena di mata hukum semua orang kedudukannya sama. Tugas aparat penegak hukum adalah menegakkan dan mengawasi hukum atau aturan itu sendiri, jika berjalan dengan baik maka dapat sejalan berlangsungnya perlindungan yang diberikan pada setiap orang yang

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm. 38

menjalin hubungan terkait hukum maupun setiap aspek kehidupan yang ada sangkut pautnya memiliki keterkaitan aturan tentang hukum.

Dua hal yang meliputi perlindungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat :<sup>10</sup>

- 1) Preventif atau berbentuk pengajuan keberatan atau persepsi bahwasanya kesempatan ini diperuntukkan kepada setiap rakyat terhadap kebijakan pemerintah yang akan memberikan aturan baru.
- 2) Represif atau berbentuk pada penyelesaian sengketa namun masih dengan koridor hukum yang berlaku.

Preventif, Represif dan Kuratif juga masuk kedalam ranah hukum perdata dikarenakan preventif, represif dan kuratif tersebut diawali dengan hubungan hukum keperdataan antara penguasa dan subyek hukum atau masyarakat yang wajib mendapatkan perlindungan hukum. Hubungan yang terjadi merupakan hubungan hukum keperdataan bukan hubungan hukum administrasi yang berkaitan dengan tindakan hukum dari suatu pemerintahan Negara.

Rakyat di Indonesia yang memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum merupakan bentuk pelaksanaan prinsip dasar dan pemberian perlindungan atas harkat dan martabat masyarakat yang berlandaskan Pancasila dan UUD 1945. Wajib mendapatkan perlindungan

---

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

hukum dari Negara yang berhubungan dengan hukum antara para pihak yang berkepentingan.

Maka dari itu, jika ditarik suatu ringkasan unsur yang dapat dikatakan sebagai daripada suatu perlindungan hukum mengandung beberapa poin berikut diantaranya:<sup>11</sup>

- a. Pemerintah yang selalu memberikan terhadap warganya;
- b. Selalu ada kepastian hukum sebagai jaminan;
- c. Hak warga Negara selalu dijunjung tinggi;
- d. Jika ada yang melanggar maka wajib dikenakan sanksi sesuai aturan hukumnya.

### **1.6.2 Teori Keabsahan Akta**

Teori Keabsahan Akta yang digunakan dalam penelitian ini memiliki acuan pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara. Dimana ketentuan tersebut menjadi dasar terkait akta otentik legalitas baik untuk Notaris dan juga PPAT.<sup>12</sup> Jika dilihat dari ketentuan PP 24 Tahun 2016 akta otentik hanya disebutkan pada Pasal 1 angka 1 yang intinya yang memiliki wewenang

---

<sup>11</sup>Andi Hamzah Dan Simanjuntak Soal Perlindungan Hukum, Merdeka.com, <https://www.merdeka.com/pendidikan/inipendapat-andi-hamzah-dan-simanjuntak-soal-perlindungan-hukum.html> yang diunduh pada 3 April 2020, pukul 21.25 WIB

<sup>12</sup> Habib Adjie, *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, dikutip dalam Septinierco Agraperta, *Anotasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUUX/2012 Tentang Uji Materil Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2015, hlm 127

dalam pembuatan akta otentik yang terkait perubahan status hak atas tanah serta hak milik terhadap suatu rumah susun hanya dilakukan oleh PPAT.

### 1.6.3 Teori Pertanggung Jawaban Pidana

Pelaku perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar keadaan yang di anggap terlarang harus dikenakan pertanggung jawaban hukum atau pidana. Hal ini dikarenakan menyangkut dalam hal proses pengenaan hukuman terhadap pelakunya. Secara subyektif sanksi tersebut dikenakan pada pelaku sedangkan secara obyektif dikenakan kepada tindakannya. Kesalahan dan terpenuhinya seluruh unsure tindak pidana menentukan seberapa berat pelaku tersebut akan mendapatkan sanksi pidana. Maka dari itu kesalahan dalam bertindak dijadikan sebagai factor utama dalam hal pertanggungjawaban pidana.<sup>13</sup> Hal yang ada sangkut pautnya berdasarkan pertanggungjawaban pidana haruslah pelaku tersebut dinyatakan bersalah terlebih dahulu di muka persidangan.<sup>14</sup>

Dasar hukum terkait pertanggungjawaban pidana harus memiliki fungsi untuk dapat menentukan sah atau tidak seseorang mendapatkan sanksi hukuman pidana.

---

<sup>13</sup> Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006, Hal. 4.

<sup>14</sup> Admaja Priyatno, *Kebijakan Legislasi Tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Di Indonesia*, Cv. Utomo, Bandung, 2004, Hal. 15

Pelaku tindak pidana harus jelas melakukan tindak pidana seperti apa sebelum diminta untuk mempertanggungjawabkan tindakannya. Kesimpulannya konsep pertanggungjawaban pidana secara obyektif ada pada tindakannya, jika tidak memenuhi unsure maka pelaku tidak dapat mempertanggungjawabkan apapun.

Menurut Van Hamel pertanggungjawaban pidana merupakan suatu keadaan dimana harus ada kenormalan dan kematangan dalam berpikir secara psikis yang mampu untuk :

- a. Dapat memahami dan mengerti akibat dari perbuatan yang dilakukan tersebut;
- b. Dapat memiliki kesadaran bahwasanya perbuatan tersebut tidak sepatutnya dilakukan karena menentang hukum yang berlaku;
- c. Dapat memiliki penentuan terhadap kemampuan terhadap suatu tindakan tersebut.<sup>15</sup>

Kemudian asas legalitas menjadi dasar suatu tindak pidana sedangkan asas kesalahan menjadi dasar seseorang dipidana. Maksudnya adalah pelaku hanya dapat dikenakan sanksi pidana apabila dia sudah melakukan suatu kesalahan, setelah ia dinyatakan bersalah maka wajib mempertanggungjawabkan tindakannya tersebut.

---

<sup>15</sup> *Ibid*

#### 1.6.4 Konsep Kepastian Hukum

Hukum memiliki arti atau dianggap sebagai norma yang memiliki system, hal ini dikemukakan oleh Hans Kelsen. “*Das sollen*” atau penekanan pada kata seharusnya menjadikan suatu pernyataan terkait aturan yang harus dijalankan. Sifat *deliberative* pada aksi maupun sikap dan perbuatan manusia merupakan produk dari suatu norma yang berkembang di masyarakat. Individu yang hidup memiliki pedoman yakni Undang-undang, yang memberikan aturan main untuk tetap dapat berhubungan antara individu satu dengan yang lain serta individu dengan kelompok masyarakat dan pemerintah. Nantinya akan menjadi batasan individu tersebut dalam bertindak laku dan bersikap. Maka dari itu kepastian hukum muncul karena adanya koridor aturan main tersebut.<sup>16</sup>

Ada 3 nilai identitas yang harus ada pada hukum menurut Gustav Radbruch yaitu: **PRO PATRIA**

- a. Asas kepastian hukum atau *rechmatigheid*, Memiliki fungsi untuk memberikan tinjauan dari segi yuridis.
- b. Asas pada kemanfaatan hukum (*doelmatigheid*), *zwechmatigheid*, atau *utility*.

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58

- c. Asas keadilan hukum atau *gerechtigheit*, Memberikan tinjauan dari segi filosofisnya yang dimaksud keadilan merupakan hak yang sama didapatkan oleh semua kalangan di muka persidangan.

Kemanfaatan dan kejelasan hukum memiliki definisi dengan tujuan yang realistis. Ada istilah “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” bermakna dalam keadaan hukum yang memiliki sifat keras seperti batu pasti dapat menyinggung semua pihak, namun terkecuali ada sebuah pertolongan dari keadilan, maka dari itu dianggaplah keadilan merupakan tujuan satu-satunya sebuah hukum, melainkan tujuan yang bersifat substansif atas hukum adalah penegakan keadilan.<sup>17</sup>

Kepastian hukum yang dikatakan oleh Utrecht memiliki 2 maksud, yang pertama aturan umum menjadikan individu tahu akan perbuatan yang dilarang atau tidak dilarang. Kemudian yang kedua individu memiliki keamanan hukum atas wewenang pemerintah sehingga individu tersebut memahami apa yang akan dilakukan dan dibebankan oleh pemerintah terhadap dirinya.

### **1.6.5 Konsep Pertimbangan Hakim**

Puncak dari suatu perkara di persidangan adalah putusan hakim.

Hal-hal yang diputus hakim adalah sebagai berikut :<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

<sup>18</sup> Sudarto. *Hukum dan Hukum Pidana*. Alumni. Bandung. 1986. Hlm 74

- a. Keputusan tentang peristiwanya, perbuatan yang dituduhkan kepada seorang terdakwa benar atau tidak.
- b. Keputusan tentang hukumnya, termasuk suatu tindak pidana atau tidak, jika terbukti bersalah harus dipidanakan.
- c. Keputusan tentang pidananya, sanksi hukum sesuai dengan aturan perundangan yang berlaku.

Ada 4 kriteria pertanyaan dasar terkait teori dasar pertimbangan hakim diantaranya adalah:<sup>19</sup>

- a. Sudah benarkah putusan yang dijatuhkan ini?
- b. Sudah jujur atau tidak keputusan yang diambil?
- c. Sudah adil atau tidak putusan yang dijatuhkan kepada semua pihak
- d. Sudah memberikan manfaat atau tidak putusan yang diberikan?

Seorang terdakwa yang telah dituduh atas perbuatan yang sudah dilakukannya dan akhirnya diberikan pidana oleh hakim karena hakim sudah memiliki pedoman terkait bagaimana pemberian pidana (*strafftoemeting-leidraad*) sehingga akan mempermudah dalam menjatuhkan putusan. Nantinya pedoman tersebut berisi tentang hal yang lebih bersifat subyektif. Jika hal ini diperhatikan dengan seksama maka

---

<sup>19</sup> Lilik Mulyadi. *Kekuasaan Kehakiman*. Bina Ilmu. Surabaya. 2007. Hlm 136

penjatuhan pidana akan menjadi lebih proporsional dan memiliki alasan yang tidak merugikan pihak tertentu.<sup>20</sup>

Moeljatno mengemukakan terkait tahapan dalam menjatuhkan putusan diantaranya adalah:<sup>21</sup>

a. Perbuatan Tindak Pidana yang dianalisis

Ketika Hakim memberikan analisis, apakah pelaku melakukan tindakan yang termasuk dalam ketentuan tindak pidana atau tidak.

b. Pertanggungjawaban Pidana yang dianalisis

Apabila seseorang yang sudah menjadi terdakwa dan diputus bersalah maka hakim tetap memberikan analisisnya untuk pelaku diharuskan bertanggung jawab atas perilakunya atau tidak.

c. Proses Ditentukannya Sanksi Pidana

Sanksi pidana akan dijatuhkan oleh Hakim apabila sudah memenuhi unsure-unsur yang ada pada peraturan perundangan yang dilanggarnya.

Hakim juga berpedoman pada tiga hal dalam menjatuhkan putusan diantaranya adalah :<sup>22</sup>

- a. Yuridis, yang menjadi dasar atau landasan utama;
- b. Filosofis, berisi tentang keadilan dan kebenaran;

---

<sup>20</sup> Muladi dan Barda Nawawi Arif. *Teori-teori dan Kebijakan Pidana*. Alumni. Bandung. 1998. Hlm 67

<sup>21</sup> Ahmad Rifai. *Penemuan hukum*. Sinar grafika. Jakarta. 2010. Hlm 96

<sup>22</sup> [http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/534/jbptunikompp-gdl-arirochman-26694-8-unikom\\_a-v.pdf](http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/534/jbptunikompp-gdl-arirochman-26694-8-unikom_a-v.pdf). Diakses pada 5 April 2020. Pukul 19:47 WIB

- c. Sosiologis, memiliki pertimbangan akan nilai budaya yang tumbuh dimasyarakat.

Seorang hakim secara undang-undang tidak dapat memberikan hukuman lebih tinggi dan lebih rendah dari batasan yang ada pada undang-undang yang berlaku. Mackenzie memiliki pendapat bahwasanya Hakim memiliki teori pendekatan untuk menjatuhkan putusan yang tepat, yang diantaranya :<sup>23</sup>

1) Keseimbangan

Yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan yang diharuskan dalam perundang-undangan dan para pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dengan suatu perkara tersebut harus seimbang itulah merupakan suatu pengertian dari keseimbangan.

2) Pendekatan Intuisi dan Seni

Kewenangan hakim dalam menjatuhkan putusan merupakan kewenangan diskresi. Pendekatan ini melebihi dari pendekatan pengetahuan. Dimana Hakim harus menggunakan instingnya dalam memutus suatu perkara.

3) Pendekatan yang berdasarkan ilmu

---

<sup>23</sup> *Op.Cit.* Ahmad Rifai.

Dalam pendekatan ini diperlukan kecermatan dan ketelitian Hakim. Konsistensi dan penalaran secara mendalam agar tidak bertentangan dengan putusan sebelumnya dipertaruhkan disini.

4) Pendekatan Pengalaman

Jam terbang Hakim diperlukan dalam pendekatan ini.

5) *Ratio Decidendi*

Filsafat yang mendasar namun masih berhubungan dengan pokok dari perkara yang dipermasalahkan yang kemudian dilihat dari ketentuan undang-undang yang relevan. Hakim tetap harus termotivasi agar penegakan hukum dijunjung tinggi seadil-adilnya.

6) Pendekatan Kebijakan

Seluruh pihak wajib bertanggungjawab untuk mendidik terdakwa menjadi manusia yang menyesal akan perbuatannya dan bermanfaat bagi kepentingan mendatang.

### 1.6.6 Konsep Akta Otentik

Akta autentik yang diartikan sebagai akta yang bentuk dan isinya harus sesuai dengan undang-undang atau akta tersebut dapat dibuat di depan seorang pejabat yang memiliki kewenangan akan hal tersebut yang telah dijelaskan melalui Pasal 1868 KUHPerdara. Pada Pasal 1868 KUHPerdara yang terletak pada dasar hukum keotentikan akta, yang dimana pada pasal tersebut yang bersumber dari keotentikan akta yang dibuat oleh ppat atau

notaris yang kemudian juga yang mendasar pada legalitas eksistensi dari akta ppat atau notaris yang memiliki syarat-syarat adalah sebagai berikut:

- 1) Akta tersebut harus dibuat di hadapan pejabat umum.

Pembuatan suatu akta telah memiliki keharusan didepan *openbaar ambtenaar* (pejabat umum). Arti dari kata “di hadapan” merupakan akta itu sedang dibuat karena adanya seseorang yang meminta, sedangkan arti kata akta tersebut dibuat “oleh” pejabat memiliki makna bahwa akta ini dibuat karena suatu keadaan tertentu seperti adanya pemeriksaan oleh lembaga yang lebih tinggi, adanya keputusan atau penetapan Hakim, salah satu contohnya seperti berita acara hasil rapat, adanya protes terhadap wesel, dan masih banyak lagi. Maksud dari pejabat umum merupakan seorang yang memiliki jabatan tersebut diangkat, disumpah, dan diberhentikan pemerintah serta tugas utamanya untuk melayani kepentingan orang lain atau public dalam bidang tertentu. Maka dari itu pejabat tersebut patuh akan kewenangan dan wibawa yang diperintahkan oleh Pemerintah.

Yang disesuaikan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara bahwa persepsi pejabat umum sangatlah berbeda dengan pengertian dari pegawai negeri itu sendiri, meskipun pegawai negeri memiliki tugas dan tanggung jawab untuk melayani kepentingan public, pejabat umum disini. Kesimpulannya dari pejabat umum adalah seorang yang memiliki kewenangan untuk membuat suatu akta yang telah

disebutkan di dalam Pasal 1868 KUHPerdara, namun ada juga pegawai negeri yang dapat membuat suatu akta yakni Pegawai di Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil. Pegawai Negeri memiliki dasar hukum yang mengatur segala kewenangan, hak, kewajiban hingga larangannya. Hal ini diatur dalam aturan perundang-undangan tentang Pegawai Negeri. Pegawai negeri dan Pemerintah memiliki hubungan kedinasan atau (*dienstbetrekking*). Sedangkan untuk PPAT tidak memiliki hubungan seperti layaknya Pegawai Negeri, meskipun diangkat oleh Pemerintah namun aturan hukumnya tidak mengakatan hal seperti itu. Singkatnya, PPAT dianggap sebagai profesi swasta pada umumnya namun mempunyai kewenangan khusus yang harus dipertanggungjawabkan kepada Negara.

PPAT wajib memperhatikan harkat jabatannya, hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada. Akta otentik memiliki ruang lingkup hanya terhadap para pihak yang berkepentingan untuk menyusun suatu akad atau perjanjian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (*algemeine verordening*). Namun ada hal lebih khusus lagi yakni perlu dibuat oleh pejabat atau dibuat dihadapan seorang pejabat umum terkait keautentikan akta bukan karena undang-undang menetapkan hal tersebut. Seorang PPAT yang beranggapan bahwa seorang pejabat umum pemangku kewenangan dan kedudukannya memiliki sifat bawaan terhadap akta menjadi kuat dalam hal alat bukti sesuai dengan

Pasal 1868 KUHperdata Hal yang paling mendasar dari PPAT yakni sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

- 2) Bentuk akta yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Suatu akta otentik dianggap sah jika telah dibuat sesuai dengan peraturan dan ketentuan undang-undang.

- 3) Dibuatnya akta ini dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Pejabat umum dimaksud dalam syarat ini memiliki kewenangan di mana tempat itu diterbitkan.

Menurut A.P. Parlindungan bahwasanya tugas PPAT Khusus yakni melakukan suatu tindakan yang berlandaskan hukum seperti HGU seperti adanya jual beli hibah, tukar enukar dan memasukkan ke dalam perusahaan.<sup>24</sup>

### **1.6.7 Konsep Perlindungan Hukum**

Istilah perlindungan hukum yakni mengayomi suatu hak asasi yang disebabkan karena kerugian dan suatu perlindungan itu wajib diberikan seluruhnya kepada masyarakat yang berhak mendapatkannya. Dengan kata lain, perlindungan hukum harus memiliki makna yang berlandaskan pada hukum dimana wajib diberikan para penegak hukum sehingga terciptalah rasa aman,

---

<sup>24</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 186

baik secara fisik maupun psikis sehingga tidak mendapatkan gangguan dari pihak yang tidak bertanggung jawab.<sup>25</sup>

Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi 2 macam, yang diantaranya (Menurut Philipus M. Hadjon) :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Telah dijadikan subyek hukum guna mendapatkan suatu peluang untuk dapat mengajukan pendapat atau opini sebelum adanya keputusan final yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam sarana perlindungan hukum preventif. Nantinya bertujuan untuk pencegahan apabila terdapat adanya sengketa. Yang menjadikan pemerintah lebih bijak dalam bersikap hati-hati untuk menentukan keputusan meskipun pemerintah sendiri memiliki kebebasan dalam bertindak merupakan salah satu perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Sedangkan agar suatu sengketa atau konflik bisa cepat selesai adalah tujuan utama dari perlindungan hukum represif. Bentuk perlindungan hukum tersebut yakni adanya perlindungan hukum yang diberikan Pengadilan Administrasi dan Pengadilan Umum. Kemudian ada prinsip sebagai Negara hukum yang kemudian dikaitkan dengan perlindungan

---

<sup>25</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.74

dan pengakuan terhadap hak agar mendapatkan posisi yang diutamakan yang kemudian dihubungkan dengan tujuan Negara hukum.<sup>26</sup>

Dalam setiap perbuatan, sikap dan tindakan yang kedapatan melanggar hukum kemudian yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain yang merasa dirugikan, maka orang tersebut mempunyai kewajiban untuk mengganti rugi kerugian yang ditimbulkan yang tertuang pada pasal 1365 KUHPerdara.

J.H. Nieuwenhuis memiliki pendapat yang mengakibatkan adanya suatu perbuatan atau tindakan yang melanggar ketentuan perundangan (*onrechtmatige daad*) yang kemudian timbulah kerugian (*oorzaak*), untuk pelakunya disebut *schuld*, maka dari itu orang tersebut wajib bertanggung jawab.<sup>27</sup>

Timbulnya ganti rugi disebabkan karena adanya suatu perbuatan yang menyalahi aturan hukum, bukan timbul karena adanya perjanjian. Ada 2 macam bentuk ganti rugi dalam ketentuan hukum perdata yaitu :

- a. Bentuk umum yakni ganti rugi tersebut diberikan kepada semua kasus akibat adanya perbuatan melawan hukum.
- b. Bentuk khusus yakni ganti rugi yang diberikan akibat adanya penyalahgunaan dalam suatu perikatan.

---

<sup>26</sup> Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Surabaya :Bina Ilmu.  
Hal 30

<sup>27</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fak Hukum UI, Jakarta, 2003, hal.117.

Bentuk pengganti kerugian atas perbuatan melawan hukum berbeda dengan bentuk ganti rugi terkait tindakan wanprestasi dan berbeda pula dengan ganti rugi selain dalam bentuk uang.

#### **1.6.8 Cara Mendapatkan Ganti Rugi**

Suatu perbuatan atau tindakan yang dikatakan melanggar ketentuan peraturan hukum yang ada, diminta untuk harus segera membayar atau melunasi sejumlah nominal uang atas kerugian yang ditimbulkan, namun apabila yang dirugikan tidak meminta hal tersebut namun meminta ganti rugi dengan hal lain sejauh Hakim dalam perkara penyelesaian putusan dianggap sebagai ganti rugi yang sesuai maka pelaku diharuskan mentaati perintah tersebut.

Akibat kesalahan yang dilakukan berdasarkan kelalian atau kesengajaan pelaksanaan kewajiban oleh PPAT dalam penerbitan dan pembuatan akta jual beli sehingga menimbulkan kerugian maka PPAT diwajibkan bertanggungjawab untuk memberikan ganti rugi baik itu penggantian biaya hingga bunga yang muncul. Dalam pembuktian, Akta ini yang nantinya mempunyai kekuatan yang dibuktikan melalui di bawah tangan atau bisa menjadi batal bagi hukum dan menjadikan tindak pidana perbuatan yang dapat melanggar hukum yang kemudian dapat menimbulkan kerugian, dan harus ada ketetapan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dapat menjaga atau memberikan tuduhan bahwasanya akta tersebut tidak benar karena

disebabkan adanya penyalahgunaan syarat formil dan materiil dari prosedur untuk membuat akta maka pihak tersebut harus memberikan pembuktian, bukan dengan mengadakan PPAT tersebut kepada pihak polisi.

#### **1.6.9 Konsep Tentang TUN**

Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara secara absolute yakni mngadili menurut obyek, pokok sengketa, dan materi atau point utama dari sengketa tersebut. pada Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004 yang menyebutkan bahwa obyek sengketa TUN adalah KTUN.

Yang tertera pada Pasal 1 angka 3 dan Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004 yang berbunyi: KTUN yang menjadi obyek sengketa.

Pada Pasal-Pasal UU No. 5 Tahun 1986 UU No. 9 Tahun 2004 yaitu tercantum pada Pasal 2, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 142 yang masih menerapkan adanya aturan pembatasan yang ada.

Ada beberapa pembatasan yang dibedakan menjadi tiga yakni:.

a. Pembatasan Langsung

Yang telah disebutkan pada Pasal 2 dan Pasal 49 UU No. 5 Tahun 1986, yang berbunyi pengertian dari pembatasan langsung adalah pembatasan yang nantinya tidak akan memungkinkan PTUN memeriksa kembali dan untuk memutuskan perkara dimana.

b. Pembatasan Tidak Langsung

Pemberian pembatasan terkait kompetensi absolute itu sendiri yang kemungkinan telah membuka terhadap PT.TUN untuk meneruskan dan memutuskan sengketa atau perkara administrasi, dengan adanya ketentuan dan persyaratan bahwa seluruh upaya administratif yang telah ada dan tersedia untuk dapat ditempuh yang sering disebut dengan pembatasan tidak langsung. Pembatasan yang dilakukan secara tidak langsung ini, dijelaskan pada Pasal 48 Undang-Undang Nomer 9 Tahun 2004 yang berbunyi :

- a. Berdasarkan peraturan pada perundang-undangan yang berlaku untuk segera diselesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tersebut harus selesai melalui upaya administratif yang telah tersedia merupakan tugas, dan wewenang dari Badan atau Pejabat tata usaha Negara.
- b. Sebagaimana yang dimaksudkan didalam ayat (1) jika seluruh upaya adminisratif yang bersangkutan telah digunakan yang menyebutkan bahwa pengadilan baru yang mempunyai wewenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara
- c. Pembatasan langsung bersifat sementara

Yang telah dijelaskan di dalam Bab VI Ketentuan Peralihan Pasal 142 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 yang secara langsung dalam mengatur masalah ini dan menentukan bahwa, “ Sengketa tata usaha

negara yang pada saat terbentuknya Pengadilan menurut UU ini belum diputuskan oleh Pengadilan menurut UU ini belum diputus oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Umum tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Umum”

Pembatasan ini bersifat langsung, yang tidak ada kemungkinan sama sekali bagi PTUN untuk menuntut dan mengadilinya, namun sifatnya yang bersifat sementara dan satu kali (einmalig).

Dalam putusan tersebut, keputusan Hakim di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung tidak dapat dijadikan sebagai landasan untuk meminta ganti rugi dikarenakan kompetensi dan dasar Hakim pada tingkat Kasasi menganggap belum adanya putusan atau vonis yang memiliki kekuatan hukum tetap terhadap peralihan hak sertifikat-sertifikat tersebut.

Dalam kasus ini mulanya Para pemilik sertifikat tidak pernah kenal, bertemu dan melakukan jual beli tanah, maupun membubuhkan tanda tangan persetujuan pengalihan hak atas tanah dengan Ko Tjunaidy Wibowo, Ko Wen Tjwen, Nyo She Jong maupun Hendri (untuk selanjutnya ditulis “Ko Tjunaidy Cs”), serta tidak pernah menghadap dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah Irwan Yudhianto, S.H. untuk melakukan jual beli, namun BPN telah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dan/atau peralihan hak dari sertifikat-sertifikat yang tercatat atas nama Para pemilik sertifikat dialihkan kepada Ko Tjunaidy Wibowo Cs. dan tetap pada juridis yang ada.

Para pemilik sertifikat pada awalnya melakukan hubungan sebatas pinjaman uang dengan penyerahan jaminan sertipikat hak milik dengan seorang yang bernama H. Hadrawi Mubarak, uang pinjaman tersebut ada yang diterima Para pemilik sertifikat langsung dari H. Hadrawi Mubarak ada juga yang diterima melalui orang kepercayaan/suruhan H. Hadrawi Mubarak yakni H. Halifi, Supriyadi alias Sumbri, H. Husnan dan H. Rosul Muhdor.

Kemudian setelah sertifikat-sertifikat tersebut berada dalam penguasaan H. Hadrawi Mubarak kemudian oleh H. Hadrawi Mubarak bersama-sama Ko Tjunaidy Wibowo dan Hariamin Kasi Pendaftaran Hak Atas Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Bangkalan dibawa ke Notaris/PPAT Irwan Yudhianto, S.H. untuk dilakukan pembuatan akta jual beli dan dilakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) oleh ketiga orang tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, setelah terjadi peralihan hak sertipikat-sertipikat tersebut oleh Ko Tjunaidy Wibowo Cs. diagunkan ke Bank BRI.

Dalam Putusan Nomor 72/G/2012/ PTUN.SBY., tanggal 17 Desember 2012 alasan Hakim tidak mengabulkan gugatan yakni adanya gugatan yang kadaluarsa terkait waktu 90 hari yang ditetapkan leh UU PTUN dan adanya alasan penggugat atas dasar indikasi tindak pidana yang dilakukan oleh Ko Tjunaidy Wibowo Cs terkait peralihan hak sertifikat. Namun pada Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 45/B/2013/PT.TUN.SBY., Tanggal 02 Mei 2013 malah membatalkan Putusan di tingkat pertama. Kemudian di tingkat Kasasi di MA sesuaid engan Putusan

Nomor 424/K/TUN/2013 Hakim memiliki pertimbangan karena belum adanya Putusan berkekuatan hukum tetap atas apa yang sudah dilakukan oleh Ko Tjunaidy Wibowo Cs terkait dugaan tindak pidana.

Para korban pemilik sertifikat harusnya dapat mengajukan kembali gugatan dan ganti rugi maupun pembatalan sertifikat yang sudah beralih nama setelah ditetapkannya Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

## **1.7 Metode Penelitian**

### **1.7.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang akan dipergunakan pada penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Pada dasarnya penelitian hukum normatif merupakan suatu proses yang digunakan dalam menentukan aturan-aturan yang telah dipakai dalam kehidupan sehari-hari, dasar-dasar hukum ataupun doktrin demi memperoleh jawaban atas permasalahan-permasalahan atau isu-isu yang muncul.<sup>28</sup>

Yang berguna untuk menemukan kecocokan maupun kesesuaian antara peraturan hukum yang berlaku yang berwujud intruksi atau larangan dengan suatu prinsip yang berlandaskan hukum yang ada, dan juga tindakan atau perilaku seseorang itu sesuai dengan peraturan hukum yang ada dengan menggunakan tipe penelitian hukum

---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II), hlm 35.

normatif.<sup>29</sup> PPAT dan *ratio decidendi* hakim dalam menjatuhkan putusan yang telah dibuat guna menemukan perlindungan hukum terhadap korban penipuan akta jual beli yang palsu.

### 1.7.2 Pendekatan Masalah

Peneliti menerapkan pendekatan masalah yang menggunakan 3 metode pendekatan dalam penelitian yang diantaranya:

#### 1. Pendekatan Masalah Perundangan-Undangan (*statute approach*)

Metode ini memiliki cara untuk dapat memahami lebih dalam terkait dengan dengan isu hukum yang diangkat dalam permasalahan penelitian.<sup>30</sup> yang diberlakukannya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan perundang-undangan diperlukan guna mengkaji ulang permasalahan yang sudah ada. Di dalam pendekatan masalah ini, terdapat perundang-undangan yang digunakan ialah KUHPdata, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Putusan Mahkamah Agung No. 424 K/TUN/2013 yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan permasalahan tersebut.

#### 2. Pendekatan Masalah Konseptual (*conseptual approach*)

---

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm. 47.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 133.

Berawal dari sudut pandang lain dan doktrin yang telah digunakan sebelumnya di dalam ilmu hukum adalah penerapan dari metode pendekatan masalah konseptual (*conseptual approach*). Dalam pembelajaran yang mempelajari sudut pandang dan doktrin-doktrin di bidang ilmu hukum, peneliti telah menemukan inspirasi atau ide-ide yang dikemukakan melalui pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum secara rinci, spesifik dan relevan dalam isu-isu yang akan dihadapi.<sup>31</sup>

### 3. Pendekatan Masalah Kasus (*case approach*)

Berbagai macam bentuk dari alasan – alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada akhir putusannya yang disebut sebagai *ratio decidendi*. Dengan menggunakan metode pendekatan masalah kasus, sehingga perlu dilakukan pengertian dan pemahaman pada pendekatan masalah tersebut. Melalui pertimbangan-pertimbangan atau alasan-alasan yang secara langsung mengenai pokok perkara itu menjadikan putusan tersebut sebagai penetapan kaidah hukum, yaitu: kaidah hukum merupakan dasar hukum putusan *ratio decidendi* yang sifatnya mengikat.

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 135-136.

## 1.8 Sumber Bahan Hukum

Pada penelitian ini, peneliti yang memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah ada, diantaranya:

### 1.8.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas sering dikenal dengan sebutan bahan hukum primer. Ada beberapa bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>32</sup> bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 424 K/TUN/2013.

### 1.8.2 Bahan Hukum Sekunder

Segala macam atau bentuk publikasi yang dipublikasikan dari hukum yang tidak berasal dari dokumen-dokumen resmi

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 181.

yang didasarkan dari bahan hukum sekunder. Yang melalui buku baca teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan kritikan atas putusan dari pengadilan.<sup>33</sup> Pada penelitian tersebut, bahan hukum sekunder yang dipakai yang meliputi: buku bacaan di bidang hukum, makalah-makalah, artikel-artikel, dan tesis.

### **1.8.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Pada penelitian ini dapat melalui langkah pertama dalam prosedur dari pengumpulan bahan hukum yang digunakan untuk mengumpulkan bahan-bahan, referensi-referensi hukum melalui dari bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang memiliki kaitan erat dengan metode penelitian yang akan digunakan guna menjawab berbagai isu-isu hukum. Pengumpulan bahan hukum oleh peneliti dengan cara membaca buku dan perundang-undangan yang telah dimiliki peneliti.

### **1.8.4 Analisis Bahan Hukum**

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon yang dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki yang menggambarkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang telah diajarkan dari Aristoteles. Yang berasal dari pengajuan premis mayor yang bersifat umum metode yang digunakan adalah metode deduksi. Dengan mengajukan premis minor yang bersifat

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

khusus, dari kedua premis tersebut kemudian dapat ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.<sup>34</sup> Pada penelitian ini, analisis bahan hukum yang digunakan adalah dengan cara deduktif, yaitu yang menjelaskan suatu hal yang bersifat umum (terbuka), lalu kemudian menariknya menjadi sifat khusus.

### 1.9 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada tesis ini, peneliti membagi menjadi empat bagian sebagai berikut:

Bab I, bagian pendahuluan akan memberikan uraian tentang latar belakang terkait pemikiran awal dari peneliti tentang fakta dan fenomena hukum yang kemudian menentukan isu hukum yang akan dijadikan penelitian. Isu hukum yang muncul akibat adanya fakta hukum tersebut akan dijadikan suatu permasalahan. Adanya permasalahan atau rumusan masalah tersebut akhirnya diketahui tujuan penelitian ini yang akan dilakukan untuk memberi manfaat bagi kepentingan praktisi dan social. Kemudian dijelaskan juga tentang metode penelitian seperti apa yang akan dipergunakan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan tadi. Selain itu pada bab ini juga memberikan garis besar gambaran umum urutan perbab dalam satu tulisan.

---

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki II, *op. cit.*, hlm 14.

Bab II, rumusan masalah yang pertama yang membahas tentang Perlindungan hukum yang diperoleh akibat dari adanya perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pemalsuan Akta Jual-Beli Tanah.

Bab III, rumusan masalah yang kedua yang membahas mengenai Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 424 K/TUN/2013.

Bab IV, penutup yang terdiri dari simpulan atas pembahasan dari rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian disebutkan saran atas pokok permasalahan dari penelitian yang diteliti demi kemajuan akademis dan praktis.

