

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Manusia memiliki beragam kebutuhan dalam hidupnya baik sebagai makhluk sosial ataupun sebagai individu. Seringkali kebutuhan tersebut menyebabkan konflik dengan kebutuhan individu lainnya dan konflik tersebut dapat diselesaikan secara hukum. Oleh karenanya, hukum sangat diperlukan untuk mewujudkan ketertiban supaya terbentuk suatu masyarakat yang teratur.

Di antara sekian banyak kebutuhan manusia, yang paling penting bagi masyarakat Indonesia ialah kebutuhan terhadap tanah baik untuk tempat tinggal ataupun tempat usaha dan pertanian. Tanah tersebut bukan hanya merupakan tempat untuk membangun rumah tinggal melainkan tanah juga merupakan untuk lahan pertanian untuk menghasilkan produk-produk yang dapat memenuhi kebutuhan primer seperti kebutuhan makanan, sandang, serta kebutuhan primer lainnya. Dalam rangka memperoleh hak milik atas suatu tanah bisa didapat melalui sejumlah cara, salah satunya lewat proses jual beli.

Dalam hukum, proses jual beli yaitu praktik dari pembuatan kesepakatan/perjanjian yang mana selalu memiliki konsekuensi hukum atas tindakan tersebut. Namun, proses tersebut dibolehkan melewati ketentuan yang sudah terdapat pada ketetapan hukum Indonesia. Kegiatan jual beli adalah satu di

antara beberapa bentuk transaksi untuk mendapatkan hak/peralihan hak, transaksi ini merupakan upaya hukum dengan tujuan mengalihkan hak.<sup>1</sup> Transaksi jual beli tanah berdasarkan definisi Hukum Adat yakni, mekanisme hukum yang dilakukan dengan cara menyerahkan tanah untuk selama-lamanya dengan konsekuensi penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.<sup>2</sup>

Merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, banyak cara yang bisa dilakukan ketika kita ingin melakukan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun lewat jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pengalihan hak dikarenakan lelang bisa dilakukan pendaftaran apabila ditunjukkan bukti dengan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki otoritas hukum dalam membuat akta autentik tentang perbuatan hukum yang dimaksud. Dengan sejumlah akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT, terapat suatu beban dan tanggung jawab untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada para pihak. Fungsi Akta PPAT tersebut ialah alat bukti bahwa sudah dijalankannya suatu perbuatan hukum yang dapat dijadikan landasan yang kuat dalam pendaftaran pengalihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, h. 37.

<sup>2</sup> R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Cetakan Ke-2, Penerbitan Djambatan, Jakarta, 1982, h. 126.

<sup>3</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, h. 75

Definisi Akta PPAT sangatlah beragam. Kita dapat jumpai di berbagai macam peraturan perundang-undangan maupun pengertian para ahli. Misalnya, pengertian Akta PPAT yang terdapat dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara garis besar Akta PPAT adalah alat untuk memberikan bukti bahwa sudah dilakukan suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, jika perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak memiliki fungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Jika suatu perbuatan hukum dilakukan pembatalan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tersebut tidak bisa dilakukan pembatalan lagi. Perubahan data pendaftaran tanah berdasar pembatalan perbuatan hukum itu mesti atas dasar alat bukti lain, seperti putusan Pengadilan ataupun Akta PPAT tentang perbuatan hukum yang baru.

Terdapat dua inti dari pengertian Akta PPAT yang ada dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pertama, Akta PPAT merupakan alat bukti. Hal tersebut berarti, Akta PPAT sebagai bukti sudah diadakannya perbuatan hukum tertentu antara para pihak tentang hak dari tanah dan hak milik dari satuan rumah susun bisa pula dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Kedua, Akta PPAT mengandung akibat hukum dari perbuatan hukum yang dilaksanakan antara para pihak.

Dalam rangka menciptakan ketertiban dalam bidang pertanahan terutama dalam bidang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dan dalam pembuatan Akta

otentik pemerintah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Sebagaimana definisi dari PPAT yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yakni sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta pengalihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Pengertian akta berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ialah tanda bukti yang berisi pernyataan baik berupa surat ijazah, piagam, pengakuan, kesaksian, (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) mengenai peristiwa hukum yang dibuat berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, diketahui dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>4</sup>Sedangkan pengertian dari surat itu sendiri berdasarkan KBBI ialah dokumen yang berisi beragam banyak maksud.<sup>5</sup> Berdasarkan pendapat Sudikno Mertokusumo, akta ialah surat yang dibubuhi tanda tangan, yang mengandung banyak peristiwa yang menjadi landasan suatu hak atau perikatan, yang sengaja dibuat untuk pembuktian.<sup>6</sup>

PPAT mempunyai tugas yang sangat urgent dalam menjalankan aktivitas pendaftaran tanah, salah satunya ialah dengan membuat akta sebagai bukti sudah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. diantaranya tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan landasan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang ditimbulkan oleh perbuatan

---

<sup>4</sup> Suharso dan Ana Retno Ningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Widya Karya, Semarang, 2012, h. 639.

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 506

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta Teknik Pembuatan Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, h.126.

hukum itu.<sup>7</sup> Dalam hal ini Undang-undang Pokok Agraria menjadi rujukan hukum, dengan menjadikan pedoman Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang dinyatakan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”. Pasal dan Ayat tersebut mempunyai arti bahwa negara atau pemerintah adalah penguasa, pengatur, dan pengelola, dan memiliki otoritas dalam melakukan distribusi hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.<sup>8</sup> Arti lain daripada negara “menguasai” hal tersebut ialah dengan cara melakukan pengaturan tentang pendaftaran tanah, hingga terbitnya sertifikat tanda sebagai bukti kepemilikan atau hak guna bagi masyarakat. Sehingga dengan demikian pemerintah harus membuat aturan hukum berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Persoalan pertanahan adalah isu yang senantiasa timbul dan senantiasa aktual dari waktu ke waktu. Bentuknya dapat berupa pengaduan publik yang disampaikan secara langsung, tertulis, pemuatan di media cetak/elektronik, bahkan lewat aksi demonstrasi atau unjuk rasa, selain lewat gugatan ke Pengadilan.<sup>9</sup> Kerap kali persoalan pertanahan yang penyelesaiannya pada ranah pengadilan berakibat kepada pembatalan Akta yang merupakan landasan perolehan hak atas tanah. Berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, h. 97.

<sup>8</sup> Pahlefi, “Analisis Bentuk-bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria,” *Hukum Forum Akademika*, Volume 25, Nomor 1, 2014, h. 140.

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 138.

agraria, banyak faktor yang menjadi latar belakang pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT yaitu :

1. Tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang memiliki akibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;

Namun, apabila dilihat dari otoritas PPAT dalam membuat Akta Jual beli tanah, PPAT mesti memperhatikan banyak hal. Dalam hal ini banyak faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah walaupun sudah mempunyai Akta Jual Beli Tanah diantaranya :

1. Kedudukan atau status Penjual ialah pihak yang memiliki hak menjual tanah.
2. Penjual adalah pihak yang mempunyai wewenang menjual; dan
3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Sebagaimana halnya yang terjadi pada kasus dalam Putusan Pengadilan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn, pada putusan tersebut Penggugat melaporkan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena tidak bersedia menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya yang telah dibeli penggugat dari suami Tergugat secara sah dan di depan PPAT dan telah dibuat akta jual beli Nomor 768/Jb/04/X/1998. Namun, Penggugat menganggap jula beli tersebut tidak

sah karena tanpa sepengetahuannya sebagai istri dari suami yang telah menjual tanah tersebut.

Berdasarkan kasus Putusan No. 78/Pdt.G/2015/PN.Cbn, dapat diketahui bahwa sebuah akta jual beli dapat dianggap tidak sah bila dalam jual beli tersebut tidak melibatkan istri dari suami yang melakukan penjualan tersebut apalagi dengan memalsukan surat kuasa atau tanda tangan istri yang bersangkutan. Timbul pertanyaan, apakah secara otomatis akta jual beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum sehingga berdampak pada keabsahannya. Siapa dan dengan cara apa membuktikan bahwa identitas para penghadap tersebut palsu atau tidak, perlu sebuah kajian yang mendalam.

Mengacu pada paparan di atas peneliti hendak melakukan penelitian dengan judul **“Keabsahan dan Akibat Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas, dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan akta jual beli dengan menggunakan identitas palsu penghadap dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn?
2. Bagaimana tanggung jawab penghadap atas akta jual beli dengan menggunakan identitas palsu dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dua rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan:

1. Untuk menganalisis keabsahan akta jual beli dengan menggunakan identitas palsu penghadap dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn.
2. Bagaimana tanggung jawab penghadap atas akta jual beli dengan menggunakan identitas palsu dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum perdata pada khususnya serta hukum kenotariatan.
- b. Dapat bermanfaat sebagai literatur, bahan-bahan informasi ilmiah maupun masukan data penulisan hukum selanjutnya bagi para PPAT.
- c. Hasil studi ini diharapkan dapat memberikan solusi atas masalah dan permasalahan yang diteliti.



## 2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan jawaban atas masalah yang dikaji dan hasil studi diharapkan bisa memberikan sejumlah saran serta pengetahuan bagi para pihak yang mempunyai kompetensi dan memiliki minat dengan topik yang sama.
- b. Menjadi wahana bagi penulis untuk mengembangkan pengetahuan, penalaran dan pengalaman dalam menerapkan ilmu-ilmu yang diperoleh.

### 1.4 Originalitas Penelitian

Penelitian Latifah Puspa Herwido, Widodo Suryandono, Wirnanto Wiryomartani dengan judul “Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016)” Metode penelitian yang dipergunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder dan bentuk penelitian yang dipergunakan ialah studi yang mempunyai sifat deskriptif analitis. Dalam penelitian ini, disimpulkan bahwa keabsahan Akta Jual Beli dengan pemalsuan identitas penghadap dan kuasa yang cacat hukum ternyata bisa dilakukan pembatalan. Karena Akta Jual Beli memiliki dampak terhadap pemindahan hak dalam sertipikat, yakni balik nama menjadi salah dengan

dasar hukum yang tidak tepat. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional ialah mengembalikan sertifikat ke keadaan semula.<sup>10</sup>

Adapun perbedaan penelitian saat ini dengan penelitian di atas adalah pada objek penelitian penelitian saat ini menggunakan Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn, sedangkan penelitian di atas menggunakan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016.

Sementara itu penelitian Rafiq Adi Wardana dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)” yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban PPAT atas akta yang cacat hukum. Pertanggungjawaban yang dimaksud adalah pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang dibutunya, dalam hal ini akta jual beli, Penelitian hukum ini merupakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, seperti mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, namun dalam Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2012/PT.TK terdapat kekeliruan dari PPAT sehingga menyebabkan aktanya dinyatakan cacat hukum. Pada dasarnya PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas

---

<sup>10</sup> Latifah Puspa Herwido, Widodo Suryandono, Wirnanto Wiryomartani, “Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum Atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016)”, *Notary Indonesia*, 2(1), 2020, hlm. 602.

pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Sehingga untuk meminimalisir terjadinya kesalahan sebaiknya PPAT bersikap lebih teliti agar menghasilkan produk hukum yang berkualitas.<sup>11</sup>

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian saat ini adalah terletak pada tujuan penelitian dan nomor putusan pengadilan.

Penelitian Emei Dwinanarhati Setiamandani dengan judul “Implikasi Yuridis Pemalsuan Identitas Diri Penghadap dalam Pembuatan Akta Otentik dan Tanggung Jawab PPAT” dengan tujuan mengetahui implikasi yuridis pemalsuan identitas penghadap dalam pembuatan akta otentik dan tanggung jawab PPAT. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*). Adapun teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selanjutnya setelah bahan hukum terkumpul maka bahan hukum tersebut dianalisis untuk mendapatkan konklusi dengan teknik *2 content analysis*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: pertama, PPAT berwenang membuat akta otentik sesuai dengan pasal 1868 KUH Perdata. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut PPAT dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/ pekerjaannya tersebut. Ada 3 (tiga) bentuk tanggung jawab PPAT jika terjadi pemalsuan identitas diri penghadap, yaitu tanggung jawab secara administratif, tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara pidana. Kedua, Akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya pemalsuan identitas diri penghadap terhadap

---

<sup>11</sup> Rafiq Adi Wardana, “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT. TK)” *Jurnal UNS*, Vol. 6, No. 1, 2019.

akta yang telah selesai dibuat adalah dapat menyebabkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan. Sehingga pihak yang dirugikan dapat mengajukan permintaan ganti kerugian kepada PPAT.<sup>12</sup>

Perbedaan penelitian Emei Dwinanarhati Setiamandani dengan penelitian saat ini yaitu penelitian Emei Dwinanarhati Setiamandani tidak menggunakan bahan hukum yang bersumber dari putusan pengadilan, sedangkan penelitian ini menggunakan bahan hukum dari putusan pengadilan.

## **1.5 Tinjauan Pustaka**

### **1.5.2 Teori Hukum Privat**

Pada awal perkembangannya tidak ada pemisahan antara hukum privat dan hukum publik dalam sistem hukum *civil law*. Semua hukum adalah satu, tergabung semua ke dalamnya. Dengan demikian sama halnya dengan filsafat, pada waktu itu dalam hukum tidak dikenal adanya klasifikasi atau spesialisasi ke dalam bidang yang lebih khusus. Namun, kemudian seiring dengan perkembangan pemikiran tentang hukum muncul ide untuk mengadakan klasifikasi hukum ke dalam hukum privat dan hukum publik. Pencetus ide tersebut adalah Ulpianus pada masa Romawi.<sup>13</sup>

Ulpianus membagi hukum ke dalam hukum privat dan hukum publik. Hukum privat adalah hukum yang mengatur hubungan antara rakyat Romawi satu sama lainnya, sedangkan hukum publik mengatur hubungan antara negara

---

<sup>12</sup> Emei Dwinanarhati Setiamandani, "Implikasi Yuridis Pemalsuan Identitas Diri Penghadap dalam Pembuatan Akta Otentik dan Tanggung Jawab PPATK", *Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya*, 2015.

<sup>13</sup> Sanusi Bintang, "Pendekatan Sistem Terhadap Hukum Publik dalam Kontrak Penanaman Modal Internasional", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 66 Th. 17, 2015, hlm. 404.

Romawi dengan rakyatnya.<sup>14</sup> Yang pertama mengatur kepentingan perseorangan, sedangkan yang terakhir mengatur kepentingan publik. Jadi, dalam hal ini, yang menjadi patokan dalam penilaian adalah kepentingan, sehingga disebut juga teori kepentingan.

Dalam perkembangan kemudian, banyak juga para ahli dan praktisi hukum yang mempertanyakan ketepatan pembagian hukum klasik, ke dalam hukum privat dan hukum publik tersebut.<sup>15</sup> Hal ini antara lain karena ada bidang hukum tertentu, yang tidak dapat dimasukkan seluruhnya ke dalam salah satu klasifikasi tersebut, karena bidang hukum tersebut mengatur baik kepentingan privat, maupun kepentingan publik. Jadi, bersifat campuran, bahkan ada bidang hukum yang selain memiliki sifat campuran tersebut, juga memiliki karakter sendiri sehingga dapat berdiri sendiri di luar klasifikasi tersebut.<sup>16</sup>

Oleh karena adanya kesulitan tersebut, ada yang berpendapat dikotomi hukum ke dalam hukum privat dan hukum publik demikian kini sudah tidak tepat. Sebagai solusinya, muncul alternatif lain yang mengadakan klasifikasi hukum tidak berdasarkan kepentingan yang diatur, tetapi berdasarkan fungsi hukum tertentu, yang disesuaikan dengan realitas praktik hukum masa kini.<sup>17</sup> Klasifikasi demikian disebut pembagian fungsional. Dalam klasifikasi ini muncul, misal, hukum ekonomi, hukum pajak, hukum perburuhan dan ketegakerjaan, hukum asuransi sosial, dan hukum penanaman modal. Muncul teori subjek yang berfokus

---

<sup>14</sup> L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum (Inleiding tot de Studie van het Nederlands Recht)*, Oetarid Sadino (Penerjemah) Cet. Ke. 22, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hlm. 183.

<sup>15</sup> Christine Chinkin, "A Critique of the Public/Private Dimension" *EJIL*, Vol. 10. No. 2. 1999, hlm. 389.

<sup>16</sup> L.J. van Apeldoorn, *Op. Cit.*, hlm. 190-191.

<sup>17</sup> Sanusi Bintang, *Op. Cit.*, hlm. 405.

pada penilaian tentang kedudukan negara/daerah sebagai pihak dalam kontrak penanaman modal internasional. Apabila negara/daerah bertindak dalam kapasitasnya sebagai permangku kepentingan komersial (*jure gestiones*), yang berlaku adalah hukum privat. Akan tetapi, apabila negara/daerah bertindak dalam kapasitasnya sebagai pemangku hukum publik (*jure empirii*), yang berlaku adalah hukum publik. Meskipun berdasarkan teori subjek tersebut dapat dipisahkan kedudukan negara/daerah yang menunjuk hukum yang berlaku, privat atau publik. Hukum privat menyangkut hubungan antarindividu yang diharapkan dapat harmonis. Jika terjadi persengketaan dalam hubungan tersebut, maka pengadilan dapat melakukan intervensi untuk menyelesaikan persengketaan tersebut dengan damai.

Hukum privat merupakan satu rezim hukum yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan sendiri penyelesaian sengketanya berdasarkan konsep dan kepentingannya. Utrecht menyatakan bahwa pada hakikatnya setiap aturan hukum bertujuan mengatur dan memaksa, tetapi terdapat golongan aturan yang baru dapat memaksa apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan masalah dengan aturan yang disepakati oleh mereka sendiri. Dalam hal tidak terdapat penyelesaian hukum dengan kesepakatan, maka pemerintah yang bertindak untuk menyelesaikannya. Pada bagian lain, menurut Utrecht, terdapat aturan yang secara a priori memaksa, tidak ada kebebasan bagi individu untuk memilih melainkan tunduk pada aturan tersebut. Pembagian hukum privat dan publik menurutnya

kurang lebih sama dengan pembagian aturan yang mengatur dan memaksa tersebut.<sup>18</sup>

Freedland berusaha untuk membungkus isu tentang pemisahan antara hukum publik dan hukum privat sepanjang memungkinkan dan memfokuskan pada saling melengkapinya atau persinggungan antara bagian yang dianggap sebagai hukum publik dan bagian yang dianggap sebagai hukum privat. Freedland mengatakannya sebagai permasalahan yang multidimensi dengan alasan bahwa dalam pemisahan antara hukum publik dan hukum privat terdapat banyak dimensi yang harus dibedakan yang sekurang-kurangnya dapat dikelompokkan ke dalam tiga dimensi, meliputi:

1. Dimensi Yurisdiksi (*the jurisdictional dimension*);
2. Dimensi Prosedural (*the procedural dimension*); dan
3. Dimensi Doktrinal atau Substantif (*the doctrinal or substantive dimension*).

Pada dimensi yurisdiksi, dapat diidentifikasi orang/individu, institusi, aktivitas/kegiatan, atau fungsi-fungsi di mana hukum publik maupun hukum privat dapat diterapkan. Pada dimensi prosedur, dapat dibedakan antara pengaturan mengenai proses dan prosedur adjudikasi/peradilannya yang dapat diterapkan, baik dalam hukum publik maupun hukum privat. Pada dimensi substansi atau doktrinal, dapat diidentifikasi bahwa aturan-aturan atau prinsip-prinsip yang secara spesifik masuk dalam bidang hukum publik dan hukum privat,

---

<sup>18</sup> Rahayu Praseaningsih, "Konstusionalisasi Hukum Privat: Beberapa Pandangan yang Berkembang dalam Pengkajian Ilmu Hukum", *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2014, hlm. 373.

menjadi cukup kompleks karena hal tersebut tidak dapat dipahami hanya dalam satu dimensi saja, tetapi juga harus dari semua perspektif.<sup>19</sup>

Hukum privat merupakan hukum yang mengatur tentang hubungan antara individu dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>20</sup> Hukum privat yaitu hukum yang mengatur hubungan antara satu orang dengan orang lain atau subjek hukum lain dengan menitikberatkan pada kepentingan perseorangan.<sup>21</sup>

Hukum privat meliputi hukum perdata dan hukum dagang.<sup>22</sup> Hukum perdata adalah rangkaian peraturan atau hukum yang mengatur antara satu dengan yang lain, sedangkan hukum dagang adalah peraturan yang terkait dengan perdagangan.<sup>23</sup> Hukum privat mengatur tentang hubungan dalam masyarakat yang menyangkut:

1. Keluarga dan kekayaan para warga/individu.
2. Hubungan antarwarga/individu.
3. Hubungan antara individu dengan alat negara, sejauh alat negara tersebut di dalam lalu lintas hukum berkedudukan sebagai individu.

Hukum privat mengatur tentang hubungan antara warga negara yang memiliki kebebasan membuat kontrak. Dalam hukum privat, asas pokok otonomi warga negara adalah milik pribadi. Warga negara mempertahankan hak oleh

---

<sup>19</sup> Mark Freedland and Jean-Bernard Auby (eds), *The Public Law/Private Law Divide, Volume 2 in The Series: Studies of The Oxford Institute of European and Comparative Law*, Hart Publishing, London, 2006, hlm. 109.

<sup>20</sup> Science Booth, "Perbedaan Hukum Publik dan Hukum Privat", *Science And Technology Make You Smarter*, 21 Mei 2013, Diakses pada 06 Desember 2021, <https://sciencebooth.com/2013/05/21/perbedaan-hukum-publik-dan-hukum-privat/>.

<sup>21</sup> Sarah S. Kuahaty, "Pemerintah Sebagai Subjek Hukum Perdata Dalam Kontrak Pengadaan Barang Atau Jasa", *Jurnal Sasi*, Vol.17, No.3, 2011, hlm. 53.

<sup>22</sup> Wibowo T. Tunardy, "Perbedaan Hukum Privat dan Hukum Publik", *Jurnal Hukum*, 14 Mei 2012, Diakses pada 6 Desember 2021, <https://www.jurnalhukum.com/perbedaan-hukum-privat-dan-hukum-publik/>.

<sup>23</sup> Science Booth, *Op.cit.*



mereka sendiri tetapi terikat pada prosedur yang telah ditetapkan dan pemerintah sebagai pengawas.

### **1.5.2 Teori Hukum Publik**

Teori ini memberikan kewenangan yang lebih luas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan publik. Hukum publik ini adalah keseluruhan peraturan yang merupakan dasar negara untuk mengatur pula bagaimana caranya negara melaksanakan tugasnya, jadi merupakan perlindungan kepentingan negara. Oleh karena memperhatikan kepentingan umum, maka pelaksanaan peraturan hukum publik dilakukan oleh penguasa. A.A. Gede D. H. Santosa menerangkan bahwa ada perbedaan mendasar antara hukum publik dan hukum privat. Dalam hukum publik, salah satu pihak adalah penguasa dan dalam hukum privat para pihaknya adalah perorangan. Namun tidak menutup kemungkinan, penguasa bisa menjadi pihak dalam hukum privat. Peraturan hukum publik juga bersifat memaksa sedangkan peraturan hukum privat bersifat melengkap, meskipun ada juga yang memaksa. Berbeda dari hukum publik, hubungan hukum privat didasarkan pada asas otonomi dan kebebasan para pihak atau subjek yang kedudukannya sejajar. Subjeknya antar perorangan, sekalipun penguasa atau pemerintah bisa menjadi subjek yang berinisiatif mempertahankan hak dan kepentingannya sendiri. Hukum privat bersifat melengkap atau tidak memaksa walaupun ada juga yang memaksa.

Tabel 1.  
Tabel Kriteria Klasifikasi Badan Hukum Publik dan Hukum Privat

No	Kriteria	Hukum Publik	Hukum Privat
1	Subyek/pihak	Pemerintah/individu	Individu/individu pemerintah
2	Hubungan hukum	Vertikal/sepihak antara negara dengan individu	Otonom/horizontal antara individu dengan individu
3	Sifat norma	Memaksa	Tidak memaksa/memaksa
4	konsekuensi	Lapangan hukum publik	Lapangan hukum privat

Secara garis besar, menurut pembagian saat ini, perbedaannya pada kepentingan yang diatur. Hukum publik adalah hukum yang mengatur kepentingan umum. Contohnya, hukum pidana. Sementara itu, hukum privat mengatur relasi sesama manusia atau perorangan.

Adapun hukum yang termasuk hukum publik antara lain:

1. Hukum Tata Negara

Hukum tata negara adalah hukum yang mengatur bentuk dan susunan pemerintah suatu negara serta hubungan kekuasaan antara alat-alat perlengkapan satu sama lain, dan hubungan antara negara dengan bagian-bagian negara.

2. Hukum Administrasi Negara

Hukum administrasi negara adalah hukum yang mengatur cara-cara menjalankan tugas (hak dan kewajiban) dari kekuasaan alat-alat perlengkapan negara.

### 3. Hukum Pidana

Hukum pidana adalah hukum yang mengatur perbuatan-perbuatan apa yang dilarang dan memberikan pidana kepada siapa yang melanggarnya serta mengatur bagaimana cara-cara mengajukan perkara-perkara ke muka pengadilan.

#### 1.5.3 Akibat Hukum

Pengertian dari akibat hukum ini ialah konsekuensi atau risiko dari suatu tindakan yang diperbuat dengan sengaja guna memperoleh akibat yang diinginkan oleh hukum.<sup>24</sup> Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum ialah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena peristiwa-peristiwa tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>25</sup>

Akibat hukum inilah yang nantinya akan melahirkan adanya Hak dan kewajiban bagi setiap orang berdasarkan status hukumnya masing-masing. Contohnya; tindakan jual beli, tindakan ini merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk menukarkan barang dengan uang, dari tindakan inilah kemudian lahir hak dan kewajiban. Hak penjual adalah menerima pembayaran, dan kewajibannya adalah menyerahkan barang. Sedangkan kewajiban bagi pembeli adalah melakukan pembayaran, dan haknya adalah menerima barang.

---

<sup>24</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 295.

<sup>25</sup> Pipin Syarifin, *PIH: Pengantar Ilmu Hukum*, CV Pustaka Setia, Bandung, 1999, h. 71.

Disamping itu, akibat hukum juga dapat berbentuk seperti berikut:

1. Lahirnya, berubahnya atau hilangnya suatu keadaan hukum.

Contoh: Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum, atau melalui adanya pengampunan, hilanglah kecakapan menjalankan tindakan hukum.

2. Lahirnya, berubahnya atau hilangnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Contoh: "A melakukan perjanjian jual beli dengan B, maka muncullah hubungan hukum antara A dan B. Sesudah dilakukan pembayaran lunas, hubungan hukum tersebut menjadi hilang".

3. Lahirnya sanksi jika dilaksanakan tindakan yang melawan hukum.

Contoh: Seorang pencuri diberikan sanksi hukuman ialah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut adalah mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

4. Akibat hukum yang timbul sebab terjadinya hal-hal yang dianggap sebagai kondisi darurat oleh hukum. Walaupun dalam kondisi yang normal perbuatan tersebut dapat dianggap melanggar hukum.

Contohnya Dalam kondisi kebakaran, ada seorang yang terjebak dalam kobaran api, kemudian dia merusak jendela, memecahkan kaca pintu, atau membobol dinding ruangan sebagai jalan keluar untuk menyelamatkan diri.

Pada kenyataannya, bahwa perbuatan hukum itu merupakan perbuatan yang memiliki akibat yang diatur oleh hukum, baik dijalankan satu pihak atau

melibatkan kedua pihak. Apabila akibat hukumnya (*rechtsgevolg*) muncul dikarenakan satu pihak saja, seperti membuat surat wasiat diatur dalam pasal 875 KUH Perdata, maka hal tersebut itu termasuk perbuatan hukum satu pihak. Lalu jika dampak hukumnya muncul dikarenakan perbuatan dua pihak, seperti jual beli, tukar menukar maka perbuatan itu ialah perbuatan hukum dua pihak.<sup>26</sup>

#### **1.5.4 Akta Jual Beli (AJB)**

Akta Jual Beli (AJB) ialah akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur sedemikian rupa melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT bisa menyesuaikan format-format baku yang sudah dibuat dan ditentukan. AJB akan dibuat apabila seluruh persyaratan sudah terpenuhi sebagaimana halnya menyelesaikan pembayaran pajak-pajak yang timbul dari adanya transaksi jual beli yang telah dilaksanakan oleh para pihak selaras dengan kewajibannya masing-masing. Setelah kewajiban tersebut dipenuhi, maka dapat dilakukan pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat atau yang sering diistilahkan dengan balik nama, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 72.

melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Dalam PPJB terdapat aturan yang memuat sejumlah syarat dan prosedur-prosedur tertentu yang wajib terpenuhi oleh para pihak sehingga bisa dilaksanakan peralihan PPJB menjadi AJB. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut: Bahwa AJB harus ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal:

1. Bangunan rumah sudah rampung pembangunannya serta siap dihuni;
2. Pembeli sudah melakukan pembayaran lunas semua harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan
3. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah rampung diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan telah didaftarkan atas nama pihak penjual.

#### **1.5.5 Identitas Para Penghadap dalam Akta PPAT**

##### **1. Nama**

Setiap orang tentu mempunyai nama, bahkan dalam agama Islam dianjurkan untuk memberikan nama yang baik kepada setiap anak yang lahir. Nama adalah untuk menentukan identitas orang, untuk membedakan orang satu dengan orang lainnya dan dengan nama dapat diketahui sebagai subyek hukum yaitu pembawa hak dan kewajiban. Nama dapat diketahui dari Kartu Tanda Penduduk (KTP), dari Kartu Keluarga (KK) dan lain-lain. Untuk memperoleh kepastian nama seseorang maka perlu komparasi antara kartu identitas yang satu dengan kartu identitas lainnya, contohnya KTP dengan KK dan lain sebagainya.

Kalau dalam melakukan identifikasi nama seseorang tersebut hanya dengan memegang pada satu identitas maka dikhawatirkan satu kartu identitas itu dilakukan pemalsuan. Misalnya hanya berpegang pada KTP, apakah dapat diyakini nama yang tercantum dalam KTP tersebut benar-benar nama pemohon kredit. Dengan cara membandingkan kartu identitas satu dengan yang lain maka jika akan dipalsukan tentu memalsu seluruh kartu identitas.

## 2. Domisili

Domisili terjemahan dari *Domicilie* atau *woonplaats* artinya tempat tinggal seorang pemohon kredit harus diketahui tempat tinggalnya atau tempat kediamannya. Kadang-kadang tidak mudah untuk menentukan tempat tinggal karena orang tersebut berpindah-pindah atau memiliki lebih dari satu tempat tinggal. Untuk mengatasi berpindah-pindahannya alamat maka perlu diadakan tempat tinggal yang sesungguhnya dan tempat kediaman hukum atau yuridis. Pada umumnya tempat tinggal sesungguhnya sama dengan tempat kediaman hukum. Meskipun kadang berbeda. Yang dimaksud tempat kediaman hukum ialah tempat dimana individu selalu dianggap hadir berhubungan dengan melaksanakan hak dan kewajibannya meskipun orang tersebut sesungguhnya mempunyai tempat tinggal di tempat lain. Dalam peraturan lain, tempat tinggal adalah tempat dimana perbuatan hukum dilakukan. Menurut KUH Perdata yang dimaksud tempat tinggal ialah rumahnya atau kotanya. Untuk mengetahui tempat tinggal seseorang dapat dilihat dari Kartu Keluarga (KK) atau Kartu Tanda Penduduk (KTP)

Ada dua macam tempat tinggal atau domisili atau tempat kediaman yaitu :

- 1) Tempat tinggal yang sesungguhnya ialah tempat tinggal yang berkaitan dengan hak-hak menjalankan kewenangan perdata. Misalnya tempat tinggal orang tuanya, tempat tinggal suami-isteri
- 2) Tempat tinggal yang dipilih atau domisili ialah tempat tinggal dimana perbuatan hukum tertentu dijalankan. Contohnya menentukan pilihan kediaman hukum di wilayah Pengadilan Negeri tertentu berdomisili contohnya Pengadilan Negeri Cirebon. Hal Ini penting berhubungan dengan pengajuan gugatan atau eksekusi.

#### 1.5.6 Cacat Hukum

Pengertian cacat hukum ialah suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak selaras dengan hukum yang ada, sehingga disebut cacat secara hukum. Dalam konteks suatu keputusan peradilan, cacat hukum ini sering diistilahkan sebagai cacat formil. Cacat formil ini berkaitan dengan putusan yang menyebutkan gugatan tidak bisa diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Putusan *niet ontvankelijke verklaard* atau yang biasa disebut sebagai putusan NO merupakan keputusan yang mengatakan bahwa gugatan tidak bisa diterima sebab memuat cacat formil. M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang dimungkinkan terikat pada gugatan, antara lain<sup>27</sup>:

---

<sup>27</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 811.



1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Herziene Indlandsch Reglement*);
2. Gugatan tidak berlandaskan hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
4. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif, dan sebagainya.

Jadi, cacat hukum bisa diberikan arti sebagai suatu keputusan yang tidak sempurna dan tidak lengkap. Sehingga keputusan hukum tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Cacat hukum meliputi baik suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau suatu hal lainnya, karena tidak selaras dengan hukum sehingga tidak mengikat secara hukum. *Black's Law Dictionary*, mencontohkan menyebutkan cacat hukum ini tidak hanya diperuntukkan untuk suatu perjanjian saja, namun dapat ditujukan untuk keamanan suatu produk.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Tipe Penelitian**

Di lihat dari segi jenisnya yang sangat doktrinal atau normatif, penelitian hukum normatif yang ada di Indonesia mirip dengan penelitian hukum *common law*, di mana penelitian hukum di dalam sistem hukum *common law* lebih

berorientasi kepada aspek praktis, yaitu biasanya untuk menyelesaikan masalah hukum konkret (perkara hukum tertentu) dan dilakukan oleh para praktisi hukum (*legal practitioners*) baik bentuknya sengketa maupun hanya ingin mencari bagaimana dan di mana suatu permasalahan hukum tersebut diatur oleh hukum yang dilakukan melalui penelitian fakta-fakta hukum, peraturan hukum yang relevan bahkan juga melihat kasus-kasus yang relevan dengan pernyataan yang ingin dipecahkan.<sup>28</sup>

Jenis atau Tipe Penelitian yang dipergunakan dalam studi ini yaitu penelitian hukum doktrinal atau hukum normatif atau yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder dengan menelaah peraturan perundang-undangan mengenai keabsahan dan akibat hukum akta jual beli dengan pemalsuan identitas penghadap dan kuasa yang cacat hukum.

### 1.6.2 Pendekatan (*Approach*)

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

#### 1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang ini atau pendekatan hukum yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.<sup>29</sup> Pendekatan ini dilaksanakan untuk melakukan telaah seluruh undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan studi yang akan dikaji, agar hukum sesuai dengan Undang-Undang

---

<sup>28</sup> Depri Liber Sonata, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum", *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, No. 1, 2014.

<sup>29</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 92.

sehingga tidak cacat. Pendekatan *satute* ini akan memberikan peluang untuk peneliti dalam mengkaji terkait adanya konsistensi dan kesesuaian<sup>30</sup> antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lainnya.

Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang Dasar dengan Undang-Undang, atau antara Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang yang lain. Khususnya perundang-perundangan yang berakaitan dengan hukum pemalsuan identitas penghadap pada akta jual beli.

## 2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual ini akan menimbulkan objek-objek yang unik dari paradigma pengetahuan yang praktis sehingga bisa menentukan maknanya secara benar dan bisa dipergunakan dalam proses pemikiran dan proses melakukan identifikasi atas prinsip, perspektif (pandangan) dan doktrin yang telah ada agar dapat menghasilkan gagasan atau ide baru.<sup>31</sup> Gagasan baru di harap mampu memberikan kontribusi hukum yang relevan. Pendekatan konsep mengkaji konsep-konsep, teori-teori, dan doktrin-doktrin hukum yang ada dan terkait dengan permasalahan hukum pemalsuan identitas penghadap pada akta jual beli.

## 3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus ini dapat dilaksanakan dengan mengkaji dan mengalisis kasus-kasus atau fakta-fakta yang berhubungan dengan isu yang terjadi

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 93.

<sup>31</sup> *Ibid.*, h. 133.

yang telah menjadi putusan pengadilan dan memiliki kekuatan hukum yang tetap.<sup>32</sup> Pendekatan ini diperuntukkan untuk mengetahui kaidah hukum atau norma hukum yang diterapkan dalam kasus-kasus yang telah diputus baik oleh hakim maupun lembaga lain yang berwenang memutus suatu perkara. Sehingga keputusan hukum tidak cacat dan sesuai dengan fakta-faktanya.

### **1.6.3 Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)**

#### **1. Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.<sup>33</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini di antaranya:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78/Pdt.G/2015/PN.Cbn.

#### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian terdahulu, hasil karya dari kalangan hukum.<sup>34</sup> Hukum sekunder dalam penelitian ini berbentuk jurnal tentang hukum dan kenotariatan, karya ilmiah, dan artikel ilmiah dari pakar atau praktisi hukum.

---

<sup>32</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017, h. 98.

<sup>33</sup> *Ibid.*, h. 101.

<sup>34</sup> *Ibid.*

#### 1.6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Dalam studi ini bahan hukum dikumpulkan menggunakan kajian literatur. Proses pengumpulan data melalui pembacaan, pengkajian dan analisa terhadap peraturan perundang-undangan, sejumlah dokumen resmi maupun beberapa literatur yang berhubungan dengan topik yang dikaji. Sedangkan bahan hukum diolah secara deduktif, yaitu suatu metode yang dilakukan dengan cara menyimpulkan suatu masalah yang bersifat umum terhadap masalah yang lebih khusus.<sup>35</sup>

#### 1.6.5 Analisa Bahan Hukum

Dalam studi ini analisis bahan hukum yang di pergunakan peneliti yaitu teknik analisis deskriptif. Analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan struktur putusan, *dictum* yang ada pada putusan tersebut. Setelah itu penulis akan menjabarkan *ratio decidendi* dari putusan tersebut, hal ini disebut ilmu hukum sebagai ilmu yang prespektif dan penulis juga menggunakan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji dan hendak melakukan analisis dengan sejumlah konsep ilmu hukum yang sesuai dengan isu hukum yang dibahas dalam studi ini.

#### 1.7 Sistematika Penulisan

Pembagian penulisan dalam tesis ini disusun secara sistematis, agar pembaca mudah saat membaca dan memahami isi dari tesis ini, yang diatur sebagai berikut :

---

<sup>35</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 363.

## 1. BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dijelaskan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian tinjauan pustaka, metode penelitian dan tata urutan atau sistematika penulisannya.

## 2. BAB II KEABSAHAN AKTA JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN IDENTITAS PALSU PENGHADAP DAN KUASA YANG CACAT HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR 78/PDT.G/2015/PN.Cbn.

Pada bab ini, penulis menjelaskan mengenai posisi kasus dan absah atau tidaknya akta jual beli yang dibuat dengan cara memalsukan identitas penghadap dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn.

## 3. BAB III TANGGUNG JAWAB PENGHADAP ATAS AKTA JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN IDENTITAS PALSU DAN KUASA YANG CACAT HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR 78/PDT.G/2015/PN.Cbn

Pada bab ini penulis menjabarkan tanggung jawab penghadap atas akta jual beli dengan menggunakan identitas palsu dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn serta sanksi hukum yang dijatuhkan kepada penghadap atas akta jual beli dengan menggunakan identitas palsu dan kuasa yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 78/PDT.G/2015/PN.Cbn.

## 4. BAB IV PENUTUP

Bab ini yang memuat kesimpulan akhir terhadap proses fakta, data yang diambil dari pembahasan sebelumnya sebagai jawaban dari masalah yang ada, dan juga berisi saran-saran penelitian.