

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Benar tepatnya mencari solusi dipengadilan, dilihat sejak awal perkara dimulai, penegakan hukum diselenggarakan dalam suatu proses peradilan yang didasarkan pada prinsip-prinsip beracara dipengadilan. Dalam lapangan hukum perdata khususnya tentang kebendaan semakin ramai diperbincangkan, kebutuhan pengakuan hak atas kepemilikan sejalan dengan kewajiban yang harus dilakukan, hubungan-hubungan ini membutuhkan legalitas sebagai bentuk mengikatnya kewajiban. Untuk mengikat kewajiban-kewajiban itu dibentuklah norma hukum, yang mempunyai daya paksa dan memiliki sanksi bagi mereka yang melanggarnya. Pejabat pembuat akta dan Notaris adalah representasi negara dan oleh negara diberikan sebagian kewenangan untuk menjalankan tugas-tugas negara dalam membuat akta otentik untuk mengatur tata tertib hubungan-hubungan hukum dalam masyarakat. Kondisi demikian dengan pesatnya perkembangan dunia usaha membuat pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT dan Notaris, saling adu strategi dan berlomba untuk menjadi yang terbaik, ketidak telitian dalam menjalankan fungsi dan kewenangannya, acap kali mengantarkannya pada proses peradilan, baik pidana, perdata maupun pemeriksaan internal organisasi, keteguhan memegang kode etik dan regulasi tidak cukup, dibutuhkan moralitas untuk mewujudkan tanggung jawab dan kewajiban jabatannya dalam membuat keabsahan sebuah akta otentik.

Perkara nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg, tanggal 19 Agustus 2020, adalah salah satu bentuk konflik hukum tentang akta jual beli atas tanah dan bangunan, yang tidak memenuhi ketentuan formil dan materiil akta otentik, atas dasar konflik tersebut *PPAT dan Penjual dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan akta jual beli dinyatakan sah*. Pengadilan sebagai lembaga yudikatif dalam struktur ketatanegaraan Indonesia memiliki fungsi dan peran strategis dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan isu-isu hukum yang ada dimasyarakat yang membutuhkan kepastian hukum.<sup>1</sup>

Pertimbangan hukum yang dilakukan oleh seorang hakim merupakan salah satu tugas dan kewajiban hakim, yaitu wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.<sup>2</sup> Hal ini menjadi materi yang diolah untuk membuat pertimbangan hukum, tersirat pula bahwa seorang hakim dalam menjalankan tugasnya dapat melakukan penemuan hukum atau "*rechtsvinding*". Latar belakang putusan Pengadilan Negeri Lamongan tersebut diatas, diawali dengan kronologi sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak dalam perkara:
  1. Pembeli : ABL (Hakim pengadilan negeri lamongan);
  2. Penjual : AJ (Persero pasif CV. Belva Turmukti);
  3. Pengembang : AB (Debitur/Persero aktif CV. BT/Direktur PT. JA);

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, Mochammad Iwan Soenarto, *Ratio Desidendi Putusan Pengadilan Agama Kota Palu Nomor: 510/Pdt.G/2020/Pa.Pal, Mengesahkan Kuasa Jual atau Peralihan Hak Di Bawah Tangan Berdasar Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Putusan Verstek*, Juris, Volume 12 nomor 2 Lembaga Kajian Keilmuan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022, hlm. 64. [https://issuu.com/lk2fhui/docs/juris\\_volume\\_12\\_nomor\\_2\\_september\\_2022](https://issuu.com/lk2fhui/docs/juris_volume_12_nomor_2_september_2022).

<sup>2</sup> *Ibid.*

4. Notaris/PPAT : SR;
5. PT. Bank Tabungan Negara Persero.Tbk cabang Gresik;
6. Saksi I : AN (marketing PT. JA);
7. Saksi II : HN (Tetangga Penggugat);
8. Saksi III : LS (Keamanan Perumahan);

b. Kronologi perkara

1. Pembeli adalah seorang Hakim di Pengadilan Negeri Lamongan, membeli dua unit rumah, dengan cara mencicil, pelunasan pembayaran dilaksanakan saat rumah sudah selesai dibangun dan sertipikat hak milik sudah berubah nama menjadi pembeli, perjanjian dibuat pada tanggal 10 Agustus 2013 antara pengembang PT. JA, yang bertindak selaku direktur adalah AB dan ABL sebagai pembeli, Uang pembayaran harga rumah diberikan pembeli kepada pengembang;
2. Pada tanggal 5 Maret 2015, marketing perumahan valenesia residen atau saksi I datang dan mengajak pembeli untuk menandatangani akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 dikantor PPAT, Pembeli baru mengetahui bahwa pemilik obyek yang dijual belikan adalah milik AN;
3. Lama dinanti sertipikat belum juga diberikan oleh PPAT dan setelah diketahui bahwa obyek yang dibeli sertipikatnya dalam penguasaan Bank sebagai barang jaminan hutang;

4. Pembeli melaporkan AB, AN dan PPAT ke Polres Lamongan atas dugaan penggelapan dan penipuan, pada tanggal 31 September 2019;
5. Atas laporan tersebut ada upaya mediasi, AB menyerahkan sertipikat hak milik nomor 163/Desa Sidoharjo atas nama istrinya untuk dijadikan jaminan penyelesaian masalah;
6. Mediasi gagal, AB tidak diketahui lagi keberadaannya dan masuk dalam daftar pencarian orang (DPO) Polres lamongan;
7. Pembeli mendaftarkan gugatannya di pengadilan negeri lamongan.

c. Fakta persidangan

1. CV. Belva Turmukti mengajukan kredit kontruksi atau kredit yaga girya (KYG) kepada Bank dengan agunan delapan bidang sertipikat hak milik seluas 8000 m2 yang kesemuannya terletak di jalan Mastrip, desa Made, kecamatan Lamongan, kabupaten Lamongan, Propinsi Jawa Timur, diwakili oleh persero aktifnya AB yang telah mendapat persetujuan dari persero diamnya AN. Akad dibuat dihadapan SR selaku Notaris, pada tanggal 20 Februari 2013 dan berakhir pada 20 Februari 2013, masa perjanjian dua puluh empat bulan, dengan nomor akta 240/2013 sebagai penjajian pokok dan nomor akta 241/2013 tentang surat kuasa menjual dan kuasa memasang hak tanggungan sebagai perjanjian accesoir, Di perjanjian pokok pasal 6 tentang pembayaran kembali, ayat (1) sumber pengembalian kredit adalah dari penjualan rumah yang telah

dibiayai oleh Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, baik penjualan kredit maupun tunai (termasuk tanah kapling);

2. Melalui SR selaku PPAT, delapan (8) induk sertipikat dimohonkan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Lamongan untuk dilakukan penggabungan dan pemecahan sehingga terbit empat puluh satu (41) bidang sertipikat hak milik, dan tidak dipasang hak tanggungan;
3. Pada tanggal 18 Februari 2015 dibuat addendum pertama dihadapan SR selaku Notaris, dengan nomor akta 86/2015, mengubah ketentuan pasal 4 ayat 1 butir a. Perjanjian kredit, sehingga selanjutnya ketentuan pasal 4 ayat 1 butir a. tertulis dan terus terbaca sebagai berikut: a. Agunan pokok: 30 sertipikat termasuk sertipikat nomor 2532/Made dan 2528/Made, dua sertipikat adalah pecahan dari sertipikat induk, dalam perjanjian ini masuk sebagai agunan pokok;
4. Pada tanggal 19 Februari 2016 dihadapan Notaris SR dibuat akta perubahan perjanjian kredit addendum kedua dengan nomor akta 150/2016, jangka waktu kredit 12 bulan, bunyi pasal 2 semua syarat dan ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam akta perjanjian kredit nomor 240/2013, addendum kesatu nomor 86/2015 tetap berlaku dan mengikat Bank dan Debitor, kecuali khusus mengenai hal-hal yang diatur dalam perubahan perjanjian kredit, sehingga perubahan perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan

dari perjanjian kredit. Artinya pecahan-pecahan dari sertifikat induk tidak dalam penguasaan penjual;

5. Dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli, dalam persidangan terungkap bahwa:

- a. Pembeli dan penjual tidak pernah kenal dan bertemu sebelumnya untuk membicarakan tentang obyek yang diperjual belikan;
- b. Tidak ada penyerahan uang dari pembeli kepada penjual;
- c. Pembeli datang ke kantor SR selaku PPAT bersama saksi I sebagai marketing PT. JA tidak bersama dengan penjual, pembeli menandatangani akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 tidak dihadapan PPAT namun dihadapan pegawai PPAT;
- d. Pembeli tidak melihat sertifikat asli, dikuatkan keterangan saksi I yang dihadirkan pihak pembeli;
- e. Penjual menandatangani akta jual beli dirumahnya, penandatanganan akta jual beli tersebut sebagai wujud prestasi dari perjanjian kredit nomor akta 140/2013, akta kuasa 241/2013, akta perubahan perjanjian kredit 86/2015 dan akta perubahan perjanjian kredit nomor 150/2016 yang dibuat dihadapan SR selaku Notaris, Sedangkan penandatanganan akta jual beli nomor 480/2015 dan akta jual beli nomor 481/2015 dilakukan



dihadapan pegawai SR, artinya dalam perkara SR selaku PPAT dan juga selaku Notaris;

- f. Pembeli sudah menempati obyek setelah serah terima kunci, tanah dan bangunan dari PT. JA yang penyerahan kunci tersebut diwakili oleh marketingnya yang bernama AN atau saksi I. (dikuatkan keterangan saksi I yang dihadirkan pihak penggugat);
- g. Sertipikat nomor 2532/Made dan nomor 2528/Made merupakan obyek jual beli dalam penguasaan Bank sebagai agunan, karena belum dilakukan penebusan atau pelunasan;
- h. Jawaban dan duplik dari PPAT menyatakan bahwa pajak penghasilan (PPh) dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), biaya peralihan hak ke kantor pertanahan serta honorarium PPAT untuk pembuatan akta jual beli belum dibayar, sehingga akta perjanjian jual beli dianggap kurang sempurna dan turunan akta tidak berikan oleh PPAT;
- i. Pembeli, menurut keterangan dari kuasa hukum SR, dalam memperoleh fotocopi akta jual beli yang sudah dilegalisasi oleh PPAT dengan cara mengancam;
- j. Perbedaan nilai jual di kuitansi Rp.782.540.000,- (tujuh ratus delapan puluh dua juta lima ratus empat puluh juta rupiah) dan dalam akta jual beli Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) per unitnya;

Selanjutnya majelis hakim Pengadilan Negeri Lamongan yang memeriksa dan memutus perkara aquo dalam amar putusannya:

1. Mengabulkan Gugatan pembeli untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa AB, AN dan PPAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pembeli adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah jual beli tanah antara pembeli dengan penjual sesuai dengan akta jual beli nomor 480/2015 dan 481/2015;
5. Menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di blok A nomor 2 dan 3 valencia residence yang terletak di jalan Mastrip, desa Made, kecamatan Lamongan, kabupaten Lamongan, Propinsi Jawa Timur adalah sah milik Pembeli;
6. Menghukum AB membayar lunas hutang AB kepada Bank;
7. Menghukum AB, AN dan PPAT untuk menyerahkan sertipikat hak milik nomor 2532 dan nomor 2528 atas nama Pembeli;
8. Menghukum Bank untuk tunduk dan patuh pada putusan.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Lamongan tersebut, penulis merumuskan dua permasalahan, yaitu:

1. Apakah sah akta jual beli yang berdasarkan putusan pengadilan PPAT dan penjual dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ?



2. Apa akibat hukum terhadap akta jual beli yang berdasarkan putusan pengadilan PPAT dan penjual dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum ?

### **1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan penelitian**

1. Untuk menganalisis keabsahan akta akta jual beli yang berdasarkan putusan pengadilan PPAT dan penjual dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Untuk menganalisis akibat hukum akta jual beli yang berdasarkan putusan pengadilan PPAT dan penjual dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

#### **1.3.2. Manfaat penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis. Manfaat penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

##### **1.3.2.1. Manfaat Teoritis**

Memberikan wawasan sebagai bentuk pengkayaan reverensi ilmu pengetahuan hukum dan menekankan penegakan supremasi hukum berawal dari moralitas masyarakat wajib hukum serta memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu hukum tentang pentingnya pertautan antara moral, kode etik dan regulasi yang dituangkan dalam perintah jabatan.

### 1.3.2.2. Manfaat Praktis

Sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat dengan memberikan karya tulis dibidang ilmu hukum dan prasyarat jenjang kelulusan Program Magister Kenotariatan;

### 1.4. Orisinalitas Penelitian

Dalam penulis ini, penulis mencari referensi-referensi dalam bentuk literature, tesis, karya ilmiah, pendapat-pendapat tentang hukum yang telah dipublikasi baik dimedia cetak dan elektronik dari beberapa Universitas penyelenggara Program Ilmu Hukum dan Program Kenotariatan, serta Putusan Pengadilan yang membahas isu keabsahan, perikatan, akta, jual beli, dan perbuatan melawan hukum, penafsiran yang dilakukan oleh hakim yang sekiranya ada pertautan dengan penelitian ini, diantaranya:

1. Sukimto Fahrudin,<sup>3</sup> Tahun 2018, Judul Tesis, Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanpa Levering, Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1172 K/PDT/2015. Kesimpulannya dalam tesis dengan dilakukannya penandatanganan jual beli di hadapan PPAT, maka jual beli tanah dan bangunan tanpa levering tersebut adalah sah dan mengikat para pihak yang melakukan jual beli dan pihak ketiga yang menguasai obyek jual beli. Hal ini dikarenakan asas jual beli dalam UUPA adalah terang, tunai, dan riil. Sedangkan akibat hukumnya adalah transaksi tersebut tetap sah dan berlaku mengikat para pihak dan

---

<sup>3</sup> <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20467589&lokasi=lokal>, diakses pada hari minggu, tanggal, 25 Desember 2022, pukul, 21.18 WIB.

pihak ketiga, namun diperlukan upaya hukum lanjutan untuk mengambil kembali obyek jual beli dari tangan pihak ketiga;

2. Dona Cristin.<sup>4</sup> Tahun 2017, Judul Tesis, Analisis Atas Diketuahuinya Cacat Yuridis Pada Akta Jual Beli Tanah dan Rumah Yang Dibuat PPAT, Studi Putusan Mahkamah Agung nomor 2333/K/PDT/2015. Kesimpulan hasil penelitian menunjukkan bahwa syarat sahnya perjanjian berlaku atas perbuatan hukum dalam surat kuasa. Pembuatan surat kuasa dan akta jual beli atas tanah warisan harus disetujui oleh seluruh ahli waris, akibat hukum terhadap Surat Kuasa Nomor 06 tanggal 10 Maret 2010 yang mengandung keterangan palsu, oleh hakim semestinya akta tersebut menjadi batal demi hukum;
3. Hentri Hynisiah, Tahun 2011<sup>5</sup>, Judul Tesis, Keabsahan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Atau Notrais Tanpa Melihat Dokumen Asli, Studi Putusan mahkamah Agung Nomor 49/PK/PDT/2009. Kesimpulan dalam penulisannya bahwa kelalaian PPAT dalam menjalankan jabatannya sehubungan dengan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan tanpa melihat dokumen asli mengakibatkan batalnya akta Jual beli tersebut oleh Putusan Pengadilan dimana PPAT dalam menjalankan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan pasal 38, pasal 39 dan pasal 40, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dapat dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari

---

<sup>4</sup> <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/20566>, diakses pada hari minggu, tanggal, 25 Desember 2022, pukul, 23.18 WIB.

<sup>5</sup><https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20238264-T%2028615-Keabsahan%20akta-full%20text.pdf>, diakses pada hari sabtu, tanggal 30 Desember 2023, pukul 23.18 Wib.

jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan untuk dituntut ganti rugi oleh pihak yang menderita kerugian yang disebabkan diabaikannya ketentuan tersebut diatas sebagaimana dimaksud dalam pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## **1.5. Tinjauan Pustaka**

### **1.5.1. Keabsahan Akta Jual Beli**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Ketentuan pada Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu.<sup>6</sup>

Harus diperhatikan sebelum membuat akta jual beli, Pasal 53 hingga pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 adalah:<sup>7</sup>

1. Pengisian blanko akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta sesuai peraturan perundang-undangan;
2. Saksi minimal 2 (dua) orang, dengan syarat identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut;

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan Jakarta, 2003, hal. 486.

<sup>7</sup> Sri Wahyu Jakmiko, *Materi Perkuliahan Akta-Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. 29 September 2022.

3. PPAT melakukan pemeriksaan keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
4. Tidak boleh membuat akta bidang tanah sebelum di ukur oleh Kantah dan diberikan nomor identifikasi bidang tanah (NIB);
5. PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Pasal 1457 KUHPdata, Perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji menyerahkan barang, sedang pihak membayar harga dari perolehan barang tersebut. Menurut Ridwan Khairandy jual beli adalah dua pihak yang melakukan perbuatan hukum berbeda, pihak yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual dan pihak yang lain melakukan tindakan membeli.<sup>8</sup> Menurut M. Isnaeni, perjanjian jual beli benda bertalian dengan levering atau penyerahan sedang unsur harga berkaitan dengan pembayaran.<sup>9</sup> Dengan demikian unsur dalam jual beli, adanya pihak penjual dan pembeli, adanya barang yang ditransaksikan, adanya harga dan ada pembayaran.

### **1.5.2. Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan melanggar hukum pada awalnya ditafsirkan perbuatan melanggar hukum tertulis, sejak diputusnya perkara lindenbaum dan cohen, "*Arrest Hogeraad*" pada tahun 1919 pengertian melanggar hukum diperluas tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tertulis, akan tetapi juga dapat melanggar hukum tidak tertulis. Kriteria perbuatan melawan hukum berdasar

---

<sup>8</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UIIPress, Yogyakarta, 2016, hlm. 2.

<sup>9</sup> Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Pt. Revka Petra Media, Surabaya, 2015, hlm.

“*Arrest Hogeraad*” pada tahun 1919 yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum yang melakukan perbuatan hukum tersebut, bertentangan dengan kesusilaan, serta asas-asas pergaulan dalam masyarakat.

Dengan kalimat lain perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap hak orang lain berkewajiban untuk memberi ganti rugi. Perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara mengandung tiga unsur yaitu, perbuatan melanggar hukum, adanya kerugian, kewajiban mengganti kerugian, sedang dalam pasal 1366 KUHPerdara mengandung unsur bertanggung jawab, ganti rugi, kelalaian atau kurang hati-hati.

Eddy Hiariej, bahwa seseorang dinyatakan melawan hukum ketika perbuatan yang dilakukan adalah perbuatan yang dilarang oleh hukum.<sup>10</sup> Pengertian hukum dalam frase melawan hukum meliputi, hukum tertulis atau “*objectief rech*”, hak seseorang “*subjectief rech*”, tanpa kekuasaan atau tanpa kewenangan, hukum tidak tertulis, dalam konteks Indonesia hukum adat dan norma-norma lainnya yang terkandung dalam masyarakat.<sup>11</sup>

Isnaeni, berpendapat perbuatan dengan tidak menggunakan hak yang diberikan pemerintah, sehingga haknya menjadi cedera atau musnah yang mengakibatkan kerugian orang lain.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Eddy O.S. Hiariej, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016, hlm. 232.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 236.

<sup>12</sup> H. Moch. Isnaeni, *Selintas Pintar Hukum Perikatan*, Pt. Revka Petra Media, Surabaya, 2017, hlm. 66.



Habib Adjie, tidak dapat dikonstruksikannya hubungan pekerjaan sesuai dengan perintah jabatan antara notaris dan penghadap sejak awal yang mengakibatkan kerugian, maka diwajibkan untuk mengganti kerugian itu.<sup>13</sup>

Natsir Asnawi, perbuatan yang menimbulkan kerugian nyata pada pihak lain, dengan tidak memperhatikan variabel hukum yang dilanggarnya.<sup>14</sup>

Moegni Djojodirjo, sikap hati-hati yang harus di indahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda <sup>15</sup> Perbuatan melawan hukum tidak dapat diartikan lagi sebagai perbuatan hukum yang melanggar undang-undang saja, dibutuhkan kehati-hatian dalam pergaulan dalam masyarakat.

Rosa Agustina, menyatakan ada empat hal yang pada umumnya telah lazim sebagai alasan pembeda yaitu: Keadaan memaksa *overmacht*; Pembelaan darurat atau terpaksa; Melaksanakan ketentuan undang-undang; Melaksanakan perintah atasan.<sup>16</sup>

### 1.5.3. Perjanjian Kredit Perbankan

Pertukaran kewajiban lewat janji yang diucapkan melibatkan dua atau lebih pihak, maka apa yang diikrakan hanya diperuntukkan bagi mitrannya saja.<sup>17</sup> Dasar hukum kredit diantaranya adalah pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan pinjam meminjam adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan modal

---

<sup>13</sup> Habieb Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Pt. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 102.

<sup>14</sup> M. Natsir Asnawi, *Pembaruan Hukum Perdata, Pendekatan Tematik*, UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 74.

<sup>15</sup> M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1982, hlm. 57.

<sup>16</sup> J.M. van Dunne dan Gr. Van der Burght, *Perbuatan Melawan Hukum*, diterjemahkan oleh Lely Niwan, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata. Semarang 22 Agustus – 3 September 1988 dikutip oleh Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana FHUI, Jakarta, 2003, hlm. 38

<sup>17</sup> Moch. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Pt. Revka Petra Media, Surabaya, 2017, hlm. 67.

dengan syarat pihak peminjam akan mengembalikan modal yang sama dari yang telah dipinjam. Pada dasarnya setiap orang bertanggung jawab untuk melunasi kewajiban-kewajibannya atas “*schuld*” dan “*haftung*”. Perjanjian kredit terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir yang saling mendukung satu diantaranya dan merupakan satu kesatuan.

Perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku standar *contract* dimana dalam perjanjian telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor dan debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan negosiasi.<sup>18</sup> Apabila pihak kreditor dan pihak debitor telah membuat perjanjian, maka lahirlah hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Kreditor berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan dengan hak untuk menerima kembali uang tersebut dari debitor tepat pada waktunya disertai bunga dan biaya. Dapat dikatakan bahwa setelah menandatangani perjanjian kredit yang ada beserta penyerahan jaminan yang ada, maka kredit dapat dicairkan dan debitor diharapkan dapat membayar utangnya sesuai dengan batas waktu yang ada beserta pelunasan bunga kredit.<sup>19</sup>

Thein, berpendapat agar dapat dipahami, dalam perjanjian jaminan harus terdapat unsur-unsur, antara lain: Adanya suatu hutang; Seorang debitur; Seorang kreditor yang menjadi pihak terjamin; Harta kekayaan menjadi jaminan atau

---

<sup>18</sup> Andi Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan, Hak Kreditor Separatis dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang Justitia, Yogyakarta, 2021, hlm. 14.

<sup>19</sup> *Ibid.*

barang jaminan dan suatu perjanjian yang menjamin bahwa kreditur akan memiliki kepentingan atas jaminan pada barang jaminan.<sup>20</sup>

Persyaratan dalam barang jaminan dimaksudkan apabila debitur tidak dapat memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian, maka kreditur akan tetap terjamin, yaitu kreditur akan memiliki hak untuk menguasai barang jaminan dan menetapkan barang jaminan sebagai suatu pembayaran atas hutang-hutang debitur. Jika dicermati lebih mendalam, maka kegunaan dari barang jaminan tersebut antara lain: Untuk memberikan hak atau kekuasaan untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut bilamana nasabah cidera janji; Debitur sungguh-sungguh menjalankan usaha proyeknya yang dibiayai dengan kredit bank. yaitu dengan membayar kembali hutangnya pada waktunya yang telah ditetapkan perjanjian, maka barang jaminan akan dikembalikan pada debitur;

#### **1.5.4. Teori Kepastian Hukum**

Hans Kelsen, menyatakan norma yang mengacu pada kepada perilaku manusia adalah absah berarti bahwa ia bersifat mengikat, bahwa seorang individu meski berperilaku dengan cara yang ditetapkan oleh norma. Keabsahannya berasal dari otoritas yakni dari seseorang yang berkompoten untuk menciptakan norma yang absah.<sup>21</sup> Norma merupakan ketentuan atau pedoman tentang apa yang seharusnya "*das sollen*", norma hukum bersifat pasif dan menjadi aktif saat ada peristiwa kongkrit "*das sein*".

Keabsahan norma dibentuk oleh pihak yang berwenang, kewenangan tersebut diperoleh dari norma lain yang berkedudukan lebih tinggi, norma yang

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 16.

<sup>21</sup> Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, Barkely University of California Press, 1978, diterjemahkan Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni*, Nusa Media, Bandung, 2014, hlm. 216-218.

tertinggi itu disebut sebagai norma dasar.<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, berpendapat bahwa kepastian hukum itu sebagai jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan cara yang baik, yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>23</sup>

### 1.5.5. Teori Tanggungjawab

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.<sup>24</sup> Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

1. *“Liability based on fault”*, beban pembuktian yang memberatkan penderita. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian;
2. *“Strict liability”*, tanggung jawab mutlak yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.

Fungsi teori pada pertanggungjawaban pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm. 218.

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm.

<sup>24</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pres, Jakarta, 2017 hlm. 7

karena itu, penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku, yaitu akibat hukum akta jual beli yang PPAT dan Penjualnya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut Hans Kelsen, konsep pertanggungjawaban tidak identik dengan kewajiban, artinya seseorang diwajibkan untuk menjalankan aturan-aturan yang telah disepakati sebagai kewajibannya, jika dilanggarnya akan maka ia bertanggungjawab atas hal yang dilanggarnya.<sup>25</sup> Pertanggungjawaban menjadi empat, yaitu: Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri; Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain; Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian; Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

## **1.6. Metode Penelitian**

### **1.6.1. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum. Penelitian hukum legal reseract adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan

---

<sup>25</sup> Hans Kelsen, *Op.cit.* hlm. 136.

prinsip hukum, serta apakah tindakan act seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.<sup>26</sup>

## **1.6.2. Pendekatan Penelitian**

### **1.6.2.1. Pendekatan Kasus**

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>27</sup> Untuk menemukan “*ratio desidensi*” atau “*legal reasoning*”, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.

### **1.6.2.2. Pendekatan Konseptual**

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, kemudian mempelajari pandangan dan doktrin ilmu hukum.<sup>28</sup> Dengan harapan menemukan menemukan ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep dan asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

## **1.6.3. Sumber Bahan Hukum**

### **1.6.3.1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 47.

<sup>27</sup> *Ibid.* hlm.134.

<sup>28</sup> *Ibid.*



undangan dan putusan-putusan hakim. Dalam penelitian ini menggunakan sumber hukum primer:

#### **1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, putusan pengadilan dan komentar-komentar atas putusan pengadilan, buku hukum, makalah, artikel, materi perkuliahan dan tesis yang berkesesuaian dengan tulisan ini.

#### **1.6.4. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum**

Prosedur pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan hukum baik primer maupun sekunder yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti dan kemudian di analisa.

#### **1.6.5. Analisa Bahan Hukum**

Analisis hukum dapat dilakukan dengan cara melakukan inventarisasi bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, kemudian melakukan klasifikasi bahan-bahan hukum tersebut sesuai permasalahan yang diajukan, lalu di sistematisasi, diinterpretasi, dianalisis dan dapat disimpulkan untuk memecahkan isu hukum atau rumusan masalah.

### **1.7. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam tesis ini dibagi menjadi empat bab, dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bagian sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, Rangkaian uraian dan pembahasan, sehingga telah tepat jika dirumuskan pada awal pembahasan. Sub bab pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah dengan sub bab umum dan kronologi masalah, dilanjutkan dengan rumusan masalah berisikan permasalahan yang dibahas dalam latar belakang, tinjauan pustaka, tujuan penulisan dan kemudian dilanjutkan dengan metode penulisan yang merupakan langkah-langkah atau metode-metode yang digunakan dalam suatu penulisan karya ilmiah dan pertanggungjawaban sistematika berisi kerangka tesis.

Bab II Pembahasan, Merupakan pembahasan rumusan masalah yang pertama, tentang pertimbangan-pertimbangan hukum majelis hakim dan koherensi norma hukum, teori hukum dan juga asas hukum yang diterapkan pada isu hukum, hingga pada putusan majelis yang mengesahkan akta jual beli. Penulis menerapkan teori kepastian hukum sebagai pisau analisa, sehingga pada hal apa dan bagaimana di temukan keabsahan atau bahkan pendapat berbeda menurut penulis dengan penekanan pada penerapan syarat dan prosedur yang diatur dalam undang-undang serta peraturan pemerintah dalam tiap-tiap tahapan.

Bab III Pembahasan, Merupakan rumusan masalah kedua yaitu akibat hukum terhadap akta jual beli yang berdasarkan putusan pengadilan PPAT dan penjualnya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Penulis menerapkan teori kepastian hukum dan teori pertanggungjawaban sebagai pisau analisa tentang kedudukan akta jual beli dan tanggung jawab para pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Selanjutnya penulis membuat titik

singgung atau pertautan dengan tujuan memperoleh keabsahan akta otentik yang bernafaskan Pancasila, yang memuat kebenaran prosedur dan keadilan prosedur.

Bab IV Penutup, Bab ini merupakan akhir dari seluruh rangkaian pembahasan. Sub babnya terdiri dari kesimpulan yang berisi hasil pembahasan sekaligus jawaban atas masalah dan saran sebagai bahan masukan atau pertimbangan.

