

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah merupakan salah satu sumber daya alam karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Oleh karena itu persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan.¹

Tanah yang merupakan bagian dari bumi, secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.²

Demi memperoleh jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah para pemilik tanah melakukan pengurusan pendaftaran tanahnya agar dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah yang bersertipikat, maka atas pengalihan hak atas tanah tersebut harus dilaksanakan pembuatan akta jual-beli hak atas tanah yang bersertipikat yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang menurut UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 112.

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 33 ayat (3).

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³ Dengan demikian dapat dipahami bahwa pendaftaran tanah atas dasar peralihan hak tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dapat dilaksanakan berdasarkan akta yang dikeluarkan oleh PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁴ Adapun kewenangan PPAT secara khusus diatur berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan bahwa:⁵

1. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 di atas, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁶ Dalam menjalankan kewenangannya membuat akta jual beli, PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian atas kapasitas penghadap dalam melakukan transaksi jual beli, terhadap objek dari jual beli tersebut, serta terhadap unsur-unsur dari jual beli sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT merupakan dasar untuk dapat diproses pendaftaran tanah, sekaligus dalam proses balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.

PPAT dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat akta jual beli harus tunduk pada bentuk baku yakni blanko akta jual beli yang telah ditentukan dan diatur berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen ATR/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran.

Pada akta jual beli terdapat unsur *esensialia*, yakni adanya benda dan harga. Unsur tersebut merupakan unsur mutlak yang harus ada pada saat jual beli hendak dilaksanakan, tanpa unsur tersebut perjanjian tersebut akan kehilangan karakter pokoknya. Dalam melaksanakan jual beli harus dilangsungkan dengan terang dan tunai, pengertian “terang” adalah jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (pada zaman dahulu adalah kepada desa atau adat), saat ini telah diubah dengan PPAT. Sedangkan “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pemenuhan hak dan kewajiban yang timbul dilakukan secara serentak sehingga

⁶ *Ibid.*, Pasal 3.

haknya beralih pada saat itu juga, hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kecurangan-kecurangan dalam jual beli tersebut.⁷

Namun dalam prakteknya, pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT tidak menutup kemungkinan akan terjadinya sengketa dikemudian hari. Sengketa yang timbul dari akibat pembuatan akta jual beli oleh PPAT adalah karena pembuatan dan/atau penandatanganan akta jual beli dilakukan sebelum dilakukannya pelunasan atas obyek jual beli sesuai dengan harga jual beli yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal tersebut dapat terjadi dikarenakan kurangnya kehati-hatian PPAT terhadap objek dari jual beli tersebut, sehingga mengakibatkan PPAT ditarik sebagai salah satu pihak dalam gugatan perdata (wanprestasi) atas akta jual beli yang dibuatnya.

Seperti yang terjadi pada sengketa yang akan diangkat dalam penelitian ini, yakni pada sengketa wanprestasi yang telah di putus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 155/Pdt.G/2021/PN Bks. Dalam putusan tersebut terjadi sengketa wanprestasi akibat kesepakatan yang timbul antara Penggugat selaku pemilik sebidang tanah di wilayah Kabupaten Bekasi yang akan menjual tanah tersebut kepada Tergugat. Dalam kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, pada awalnya dibuat secara di bawah tangan dan telah ditandatangani oleh keduanya tanggal 9 Februari 2019. Bahwa dalam perjalanan waktu setelah perjanjian disepakati, Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk melaksanakan janji pembayaran yang telah disepakati. Namun, kemudian Tergugat menyampaikan dan membujuk, serta menjanjikan Penggugat bahwa untuk melunasi pembayaran atas tanah Penggugat, Tergugat akan mengambil pinjaman melalui Bank. Apabila pinjaman tersebut berhasil diperoleh oleh Tergugat, maka pembayaran atas tanah milik Penggugat akan dilunasi. Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa untuk mengambil pinjaman ke Bank, terlebih dahulu tanah milik Penggugat dibaliknama ke atas nama Tergugat dengan cara membuat

⁷ Bekti Farahtika Sari, “Akibat Hukum Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (*Formale Bewijskracht*), (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PT MDN)”, *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 2, September 2021, hlm. 563.

Akta Jual Beli dihadapan Notaris selaku PPAT meskipun belum terjadi pelunasan. Penggugat menyepakati apa yang disampaikan Tergugat dan sepakat untuk menghadap ke Notaris yang kemudian menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 784/2019 tertanggal 24 Juli 2019.

Setelah Akta Jual Beli dibuat dan ditandatangani, maka Notaris selaku PPAT melakukan proses baliknama sertipikat atas tanah milik Penggugat menjadi atas nama Tergugat. Proses balik nama tersebut telah selesai dilakukan, namun Tergugat justru tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas tanah milik Penggugat yang sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian di bawah tangan tertanggal 9 Februari 2019 sebesar Rp. 4.098.250.000,- (empat milyar sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat, dan mendatangi rumah Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak dapat dihubungi, dan tidak berada dirumahnya. Hingga saat gugatan ini diajukan Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini, bahkan tidak diketahui lagi keberadaannya. Berdasarkan latar belakang tersebut Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Bekasi.

Gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat adalah upaya hukum yang dapat dilakukan apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual yang menimbulkan kerugian dan pihak kerugian, maka upaya hukum yang dapat dilakukan adalah gugatan perbuatan melawan hukum.⁸

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai Akta Jual Beli tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris selaku PPAT sebelum terjadinya pelunasan pembayaran dari pembeli di dalam skripsi dengan judul **“Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Pembayaran Jual Belinya Belum Lunas Di Wilayah Bekasi”**

⁸ Suharnoko, *Hukum Pejanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm. 118.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sebelum terjadinya pelunasan atas obyek jual beli tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT yang dibuat dan ditandatangani sebelum terjadinya pelunasan dalam kegiatan pendaftaran tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pertanggung jawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sebelum terjadinya pelunasan atas obyek jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT yang dibuat dan ditandatangani sebelum terjadinya pelunasan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan kepada pembaca dan masyarakat tentang pertanggung jawaban PPAT dalam membuat Akta Jual Beli yang pembayaran transaksi jual belinya belum lunas.
2. Kegunaan Praktis, penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai masukan dalam penyelesaian masalah pertanggung jawaban PPAT atas Akta Jual Beli yang dibuat sebelum dilakukannya pelunasan atas obyek jual beli tanah.

1.5. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah konsep-konsep atau istilah yang digunakan oleh penulis dalam penelitian, adapun kerangka konseptual yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.5.1. Pertanggung Jawaban

Berasal dari kata “tanggung jawab” yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi kesalahan dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan).⁹ Sedangkan, pertanggung jawaban menurut KBBI adalah perbuatan atau sesuatu yang dipertanggung jawabkan.¹⁰

1.5.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut PPAT, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

1.5.3. Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

1.5.4. Akta Jual Beli

Biasa disebut AJB yang diartikan sebagai akta otentik yang dibuat oleh PPAT berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.¹¹

⁹ Tim Penyusun Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008, hlm. 1443.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 1444.

¹¹ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1993, hlm. 85.

1.5.5. Pembayaran

Merupakan proses, cara atau pembuatan membayar. Sedangkan, yang dimaksud membayar dalam KBBI didefinisikan sebagai memberikan uang (untuk pengganti harga barang yang diterima, melunasi utang, dan sebagainya).¹²

1.5.6. Lunas

Dalam KBBI didefinisikan sebagai beres dan selesai dibayar hutangnya atau kewajibannya telah terbayar.¹³

1.6. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis adalah kerangka pemikiran yang menghubungkan variabel penelitian yang satu dengan yang lain berdasarkan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti di dalam skripsi. Teori di sini dapat berupa teori yang sudah teruji secara objektif, peraturan perundang-undangan maupun asumsi-asumsi dari para ahli. Kerangka teoritis diuraikan secara sistematis sesuai dengan pembagian substansi teori menurut kebutuhan sajian teori atas permasalahan skripsi. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1.6.1. Teori Pertanggung Jawaban Hukum

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat disebut dengan istilah *liability* dan *responsibility*. Istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik. Dalam teori ini lebih menitik beratkan pada arti dari pada sebuah tanggung jawab yang mana tanggung jawab tersebut terlahir dari ketetapan peraturan perundang-undangan, sehingga teori ini dapat diartikan sebagai *liability*.¹⁴

Negara dan pemerintahan yang di dalamnya terdapat susunan struktural jabatan yang tidak bisa terlepas dari tanggung jawab dan dari tanggung jawab tersebut melekat pula yang namanya kewenangan, dalam pandangan hukum publik

¹² Tim Penyusun Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit*, hlm. 1338.

¹³ *Ibid*, hlm. 887.

¹⁴ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 54.

kewenangan tersebutlah yang menimbulkan adanya tanggung jawab. Menurut pendapat Busyra Azheri yang mengatakan bahwa tidak ada kewenangan tanpa pertanggung jawaban.¹⁵

Menurut pendapat Kradenburg dan Vegtig yang dikutip oleh Abdul Kadir Muhammad, yang menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) teori yang melandasi pertanggung jawaban pejabat, yakni:¹⁶

1. Teori *Fautes de Personalles*, teori ini membebankan kepada pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga karena dengan tindakan yang diambil oleh pejabat sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Dalam teori *Fautes de Personalles*, beban tanggung jawab hanya ditujukan kepada oknum pribadi.
2. Teori *Fautes de Services*, teori ini membebankan kepada instansi pejabat dengan kerugian yang dialami pihak ketiga, dan juga teori ini membebankan kepada pejabat yang dalam pengaplikasiannya kerugian yang dialami pihak ketiga disesuaikan apakah kesalahan dari kerugian tersebut kesalahan berat ataupun kerugian atas kesalahan ringan.

1.6.2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan keadaan yang bersifat ketetapan, ketentuan dan pasti, karena hukum identik dengan pasti dan adil. Kepastian hukum dapat dijadikan suatu pedoman untuk tingkah laku seseorang, karena tingkah laku seseorang harus bersifat wajar. Hukum bersifat pasti dan adil yang mengakibatkan hukum itu dalam dijalankan sesuai dengan fungsinya.¹⁷

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo yang menjelaskan bahwa kepastian hukum harus dilaksanakan dengan cara yang benar dan dengan cara yang baik. Hal yang mendukung terlaksananya suatu kepastian hukum dengan baik diperlukan suatu sarana yang memadahi seperti alat bukti yang kuat dalam pembuktian jika dipersengketakan. Teori kepastian hukum merupakan patokan bahwa hukum tersebut dijalankan sesuai dengan siapa yang berhak untuk memperolehnya.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 60.

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 336.

¹⁷ JJM, Wuisman, dengan penyunting M. Hisyan, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996, hlm. 203.

Kepastian pasti erat hubungannya dengan suatu keadilan, sedangkan hukum tidak selalu bersifat adil. Hukum itu memiliki sifat yang umum dan mengikat kesemua kalangan, sedangkan keadilan memiliki sifat yang menyamaratakan semua kalangan.¹⁸

Untuk mewujudkan kepastian hukum, Jan Michiel Otto berpendapat sebagaimana dikutip Soeroso yang menjelaskan bahwa kepastian hukum dapat diwujudkan apabila:¹⁹

1. Tersedianya suatu aturan yang jelas, mudah untuk diperoleh, diterbitkan, serta muda untuk diakui;
2. Pemerintah sebagai instansi penguasa yang memberikan suatu aturan hukum harus tunduk dan konsisten dengan aturan yang dibuat tersebut;
3. Aturan yang dibuat tersebut harus di sesuaikan dengan prilaku dan prinsip warga negara;
4. Dalam peradilan, hakim harus bersikap mandiri dan tidak terpaku dengan aturan hukum yang ada jika ada yang permasalahan sengketa yang harus diselesaikan;
5. Keputusan dari peradilan harus dilaksanakan secara konkret.

1.6.3. Teori Itikad Baik

Istilah “itikad baik” yang merupakan lawan “itikad buruk” dalam kepustakaan (bahasa) Belanda disebut “*tegoeder trouw*”, dalam bahasa Inggris disebut “*in good faith*”, dan dalam bahasa Perancis disebut “*de bonne foi*”.²⁰ Dalam hukum Romawi itikad baik merupakan doktrin, atau asas dalam berkontrak. Doktrin itu awalnya adalah *ex bona fides*, yang mensyaratkan adanya itikad baik dalam kontrak. Dalam perkembangannya, yang mensyaratkan pihak untuk membuat, dan melaksanakan kontrak harus sesuai dengan itikad baik. Menurut hukum Romawi, itikad baik mengacu kepada 3 (tiga) bentuk perilaku para pihak dalam kontrak yang diantaranya:²¹

1. Para pihak harus memegang teguh janji, atau perikatannya;

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm. 160.

¹⁹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 270.

²⁰ Endro Martono, dan Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak dan Perkembangannya*, Solo: Pustaka Iltizam, 2016, hlm. 112.

²¹ Rhidwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, 2004, hlm. 112.

2. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak;
3. Para pihak mematuhi kewajibannya, dan berperilaku sebagai orang terhormat, dan jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Wirjono Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi 2 (dua) macam, yaitu:²²

1. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik disini berupa anggapan bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulainya hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberi perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedangkan bagi pihak yang tidak beritikad baik harus bertanggung jawab dan menanggung risiko.
2. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum. Pengertian itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksana sesuatu hal.

Berkaitan dengan perjanjian jual-beli, menurut pendapat Muhamad Arifin yang dikutip oleh Endro Martono, dan Sigit Sapto Nugroho menyatakan bahwa suatu perjanjian jual beli yang dilakukan dengan itikad baik, apabila:²³

1. Dilakukan di depan pejabat yang berwenang;
2. Si pemilik tidak mengetahui, dan tidak dapat mengetahui siapa pemilik sebenarnya;
3. Antara si pembeli, dan si penjual saling kenal mengenal;
4. Harga pembeliannya adalah wajar;
5. Adanya perbuatan-perbuatan nyata dari si pembeli, seperti membela hak miliknya, serta melakukan perbuatan balik nama.

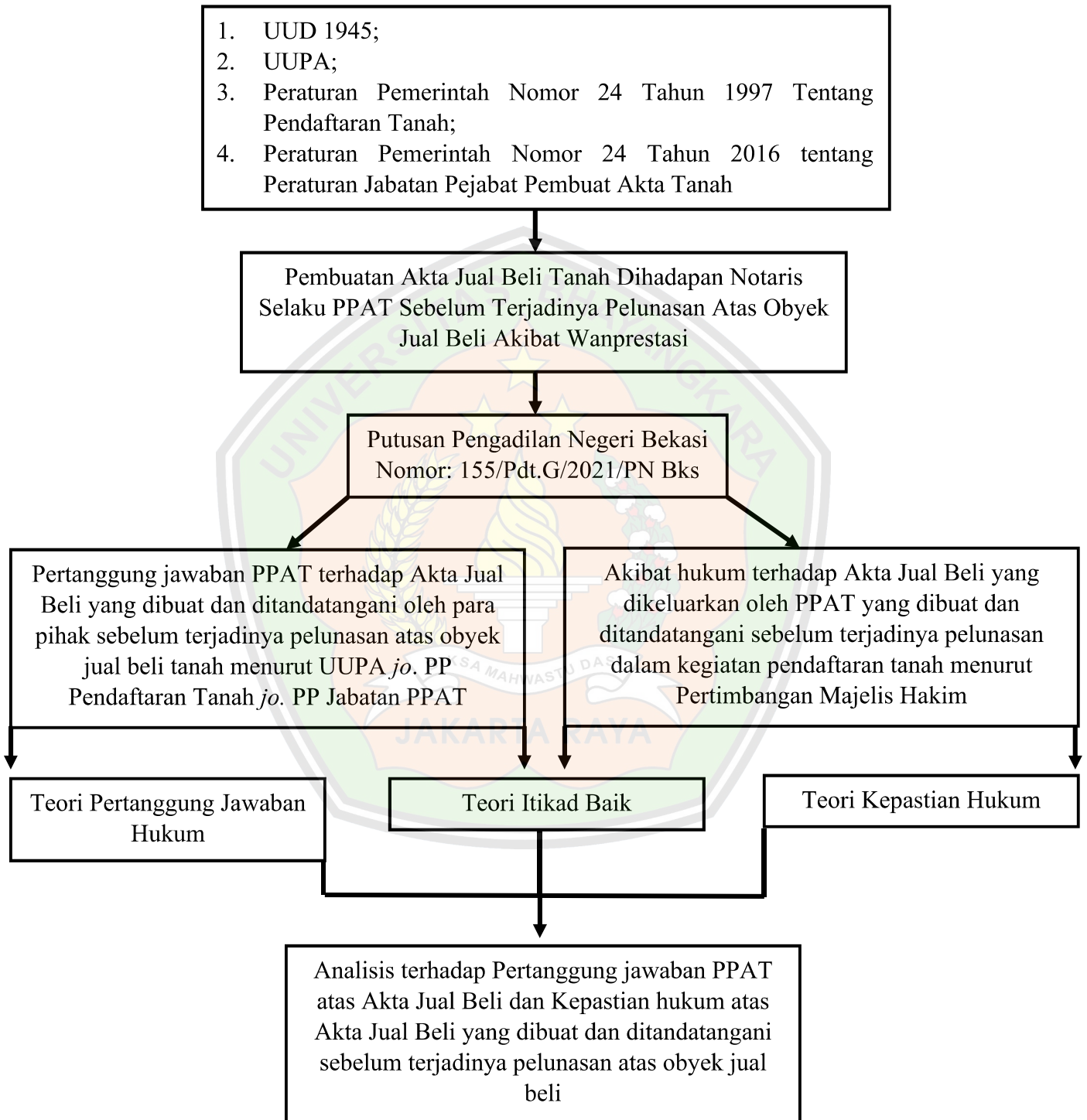
1.7. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah suatu kerangka konsepsi dari peneliti yang menyajikan hubungan antara konsep yang diperkirakan akan terjadi dan diperoleh dari hasil dan penjabaran tinjauan pustaka. Kerangka pemikiran dideskripsikan dalam bentuk narasi yang menggambarkan alur berpikir peneliti dan/atau disajikan dalam bentuk model secara utuh hubungan antar norma, konsep, atau masalah

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur, 1992, hlm. 62.

²³ Endro Martono, dan Sigit Sapto Nugroho, *Op. Cit*, hlm. 114.

hukum.²⁴ Dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan kerangka pemikiran dalam bentuk model sebagai berikut:



²⁴ Tim Penyusun, Dijan Widijowati, dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya*, Bekasi: Universitas Bhayangkara, 2023, hlm. 8.

1.8. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai karakteristik yang relatif sama dalam hal tema, kajian meskipun berbeda dalam kriteria subjek dan posisi variabel penelitian atau metode analisis yang digunakan, sebagai berikut:

1. Mohammad Ilham Rein “Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Bekasi Karena Wanprestasi (Studi Pada Kasus 215/PDT.D/2014 PN Bekasi)”. Fakultas Hukum Universitas Andalas, tahun 2020. Dengan kajian permasalahan mengenai pertimbangan hakim dalam pembatalan akta jual beli dalam putusan dan akibat hukum dari pembatalan akta jual beli dalam putusan;
2. Said Ilham Putra Phoena “Tanggung jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah”. Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, tahun 2020. Dengan kajian permasalahan mengenai faktor penyebab terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan menimbulkan sengketa tanah;
3. Tyas Nurliawati “Tanggung jawab Notaris/PPAT Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020. Dengan kajian permasalahan mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta sehubungan pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan;
4. Nur Indah Setrina “Tanggung jawab Hukum Notaris Atas Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Pejanjian Pengiaktan Jual Beli Tanah”. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, tahun 2022. Dengan kajian akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah;
5. Dhika Maharani Pangestu “Tanggung jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Notaris Secara *Online*”. Fakultas Hukum Universitas

Semarang, tahun 2019. Dengan kajian tanggung jawab notaris dalam pelaksanaan akta notaris secara online;

1.9. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris merupakan penggabungan pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan unsur empiris. Metode ini mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.²⁵ Uraian metode penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.9.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan mengacu pada implementasi ketentuan hukum normatif yang berlaku dengan merujuk undang-undang dan regulasi yang berkaitan langsung dengan objek permasalahan, sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan objek permasalahan.²⁶

1.9.2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber hukum yang digunakan pada penelitian normatif yang paling utama adalah di kepustakaan sebagai data sekunder.²⁷ Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer dapat berupa peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan. Adapun dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah UUD 1945, KUHPer, UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24

²⁵ Tim Penyusun, Dijan Widijowati, dkk, *Op. Cit*, hlm. 9.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 93

²⁷ Tim Penyusun, Dijan Widijowati, dkk, *Op. Cit*, hlm. 10.

Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 155/Pdt.G/2021/PN Bks;

2. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya buku-buku atau literatur yang berkaitan erat dengan pembahasan, hasil penelitian, makalah dari berbagai pertemuan ilmiah, hasil seminar, tesis, karya tulis dari kalangan hukum, internet, serta sumber bahan hukum sekunder lainnya yang memiliki kaitan dengan permasalahan pada penelitian ini;
3. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya, dalam penelitian ini, bahan hukum tersier yang penulis gunakan adalah kamus-kamus, baik kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, maupun Kamus Hukum.

1.9.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan mengumpulkan data sekunder atau data kepustakaan yang dilakukan dengan memilah-milah literatur hukum yang ada dan mengelompokkannya sesuai dengan objek bahasan penelitian, yaitu yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang pembayaran jual belinya belum lunas.

1.9.4. Metode Analisis dan Pengolahan Bahan Hukum

Analisis data dan pembahasan dilakukan secara kualitatif, komprehensif dan lengkap sehingga dapat menghasilkan produk penelitian hukum yuridis normatif yang lebih sempurna. Dengan analisis data kualitatif pada hakikatnya menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Analisis kualitatif menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya, maka dengan menggunakan metode kualitatif memiliki tujuan untuk mengerti serta memahami gejala yang ditelitinya.²⁸ Dalam

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 152.

penelitian ini artinya mengerti serta memahami mengenai tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dibuatnya.

Pengolahan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif dengan melakukan sistematisasi terhadap bahan hukum dengan cara melakukan seleksi bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun bahan hukum sehingga memperoleh hasil penelitian secara sistematis dan secara logis yaitu adanya hubungan dan keterkaitan antara baham hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain untuk mendapatkan gambaran umum jawaban dari hasil penelitian.²⁹



²⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm. 67-68.