

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Untuk hidup manusia perlu makan, makanan bersumber dari tanaman yang tumbuh di atas tanah. Seiring perkembangan jaman, perekonomian tumbuh dengan pesatnya. Kawasan-kawasan industri, pusat-pusat perdagangan dan perkantoran tumbuh di mana-mana. Kawasan pemukiman juga tumbuh dan berkembang karena para pengusaha (industri), karyawan pabrik, pegawai kantor semuanya membutuhkan rumah sebagai tempat tinggalnya.

Tanah menjadi barang yang sangat berharga, manusia berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendapatkannya. Kebutuhan akan tanah terus meningkat sedangkan luas tanah tetap sehingga harga tanah menjadi mahal. Untuk mendapatkan tanah manusia melakukannya dengan segala cara yang akhirnya menimbulkan masalah.

Masalah-masalah tersebut menurut Ali Achmad Chomzah dilatar belakangi oleh :¹

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau.
2. Harga tanah yang meningkat dengan cepat..

¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003, hlm. 9

3. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya.
4. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah.
5. Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.
6. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar / menggunakan untuk kepentingan politik.

Selanjutnya Thomas Malithus mengatakan bahwa pada akhirnya tidak dapat dihindarkan lagi kemampuan tanah dalam menjamin kepentingan hidup manusia yang akan jauh berada dibawah kemampuan berkembangnya jumlah penduduk dimana dalam keadaan demikian timbul banyak masalah, antara lain : kelaparan, kepadatan penduduk dan peperangan.²

Siapun membutuhkan dan memerlukan tanah untuk mewujudkan segala keinginan dan kepentingannya. Manusia membutuhkan tanah untuk mendirikan tempat tinggalnya, badan-badan usaha membutuhkan tanah untuk mendirikan pabrik dan kantor-kantor tempat usahanya serta Pemerintah membutuhkan tanah untuk mendirikan sekolah-sekolah, rumah sakit, jalan raya dan lain sebagainya.

Perkembangan penduduk yang semakin meningkat, membuat kebutuhan tanah juga menjadi semakin tinggi, dan untuk mendapatkan tanah

² G. Kartasapoetra, dkk. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan PendayagunaanTanah*, Jakarta : Bina Aksara, 1985, hlm. 2

sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, salah satu perolehannya dengan cara melalui jual beli.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual-beli, tetapi hanya disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.³

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan di dalam Pasal 5 bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, dan ruang angkasa ialah hukum adat. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian yang bersifat tunai, terang dan riil. Tunai artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima hak. Terang artinya Perbuatan hukum tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Riil artinya bahwa akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata dan riil. Akta tersebut membuktikan bahwa benar

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 76.

telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.⁴

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Atas dasar Pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Berlakunya UUPA menjadi dasar bagi terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengenai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah maka wajib didaftarkan dan dicatat di Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Berdasarkan hal tersebut terbit pula Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembentukan peraturan perundang-undangan terkait

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembuatan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 318.

pendaftaran tanah adalah apabila ada orang maupun badan hukum yang hendak melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah maka harus dilakukan sebagaimana ditetapkan. Secara normatif yuridis peralihan hak atas tanah khususnya Jual Beli hanya dapat dilakukan apabila pembayaran telah lunas, dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menandatangani Akta Jual Beli yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hal tersebut sebagaimana dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel., dimana telah terjadi perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terjadi antara Tuan Ir. Sugandi (Penjual) dan Tamziz Taryadi (Pembeli), dihadapan Notaris Agung Setiawan Badarudin, SH. yang terjadi pada tanggal 4 Mei 2016. Pada tanggal 29 April 2016 tanpa sepengetahuan Ir. Sugandi dan Radian Sugandi, sertifikat asli Hak Milik No. 3747/Pondok Pinang a/n Ir. Sugandi, telah dialihkan atau diserahkan kepada Notaris Hasan Halim, SH., MKn. secara melawan hukum melalui Rochmani, SH. asisten Notaris Agung Setiawan Badarudin, SH. Tindakan Notaris Agung Setiawan Badarudin, SH., tanggal 4 Mei 2016 telah membuat akte Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melaksanakan Penjualan dan Pembelian, antara Tuan Ir. Sugandi/Penjual dan Tamziz Taryadi, adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, permufakatan jahat.⁵

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa PPAT telah membuat akta yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel.

PPAT harus mempertanggungjawabkan akta di dalam perkara hukum yang terjadi, atas akta notariil yang dibuatnya bermasalah. Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap PPAT adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Pertanggungjawaban secara pidana dijatuhi sanksi pidana, pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, dan pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik.⁶

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penulisan skripsi ini penulis memilih judul penelitian **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM (Studi Putusan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel.)”**

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan perbuatan melawan hukum atas akta yang diterbitkan?
2. Bagaimana akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang teridikasi cacat hukum yang dikeluarkan oleh PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel.?

⁶ Subekti R, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, 1989, hlm. 93.

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan perbuatan melawan hukum atas akta yang diterbitkan
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang teridikasi cacat hukum yang dikeluarkan oleh PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau kontribusi dalam aspek teoritis (keilmuan) dalam pengembangan ilmu khususnya yang menyangkut pelaksanaan jabatan notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan informasi dan wawasan kepada para praktisi yang menggunakan jasa notaris dalam pembuatan akta.

E. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah merupakan suatu usaha untuk memecahkan suatu masalah yang dilakukan secara sistematis dengan metode-metode dan teknik-

teknik tertentu secara ilmiah.⁷ Dalam menyusun skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, dimana penulis akan melakukan penelitian berdasarkan data-data yang didapat melalui studi keperustakaan seperti buku-buku serta peraturan perundang-undangan.⁸

Adapun sifat dari penulisan skripsi ini adalah bersifat deskriptif karena skripsi ini berbentuk menerangkan atau menggambarkan suatu permasalahan dengan menggunakan teori-teori sebagai landasan untuk memecahkan masalah. Untuk menyusun skripsi ini penulis menggunakan metodologi penelitian sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Penulisan skripsi ini bertipe penelitian normatif. Bahan hukum yang berasal dari bahan bacaan berupa buku-buku, jurnal, makalah serta ditambah dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahan Hukum Penelitian

Bahan yang dikumpulkan pada penelitian diperoleh dari studi kepustakaan, berdasarkan kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data-data yang meliputi :

a. Bahan hukum primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, Jakarta: UI-Press, 1986, hlm. 3

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 23

- 3) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- b. Bahan hukum sekunder
 - 1) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel.
 - 2) Buku-buku ilmiah di bidang hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Dalam menjawab rumusan permasalahan yang ada kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan ini adalah teori kepastian hukum teori perbuatan melawan hukum.

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut pendapat Radbruch dalam Theo Huijbers pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek

ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.⁹

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.¹⁰

Kepastian hukum dapat dicapai apabilasituasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*);
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;
- e. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan;¹¹

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara

⁹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta : Kasius, 1982, hlm.163.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta : Universitas Indonesia, 1999, hlm. 55.

¹¹ Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristam Moeliono*, Jakarta : Komisi Hukum Nasional, 2003, hlm. 25

normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Hal ini akan penulis kaitkan dengan akibat hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan perbuatan melawan hukum atas akta yang diterbitkan.

b. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerd. Rumusan norma dalam pasal ini unik, tidak seperti ketentuan-ketentuan pasal lainnya. Perumusan norma Pasal 1365 KUHPerd. Lebih merupakan struktur norma daripada substansi ketentuan hukum yang sudah lengkap. Oleh karenanya substansi ketentuan Pasal 1365 KUPerd. senantiasa memerlukan materialisasi di luar KUHPerd.¹² Oleh karena itu perbuatan melawan hokum berkembang melalui putusan-putusan pengadilan dan melalui undang-undang.

Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerd. pada awalnya memang mengandung pengertian yang sempit sebagai pengaruh dari ajaran legisme. Pengertian yang dianut adalah bahwa

¹² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, FH Universitas Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 3

perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.¹³

Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu (a) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan (b) melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga (c) perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, (d) kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.¹⁴

Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan.¹⁵ Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat.

¹³ *Ibid*, hlm. 4

¹⁴ *Ibid*, hlm. 5

¹⁵ *Ibid*, hlm. 6

2. Kerangka Konsep

Agar tidak terjadi multi tafsir, maka dalam penelitian ini penulis memberikan konsep-konsep yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu sebagai berikut :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan diatas, menurut Boedi Harsono konsep pejabat umum yaitu “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.”¹⁶

b. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan tanggalnya, menyimpan asli atau minutannya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.¹⁷

c. Akta Otentik

Akta otentik merupakan salah satu bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/

¹⁶ Boedi Harsono, “*PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*”, Majalah Renvoi, No. 884. IV, Januari 2007, Jakarta

¹⁷ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 15

pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya. (Pasal 1867 dan 1868 KUHPerdara)¹⁸

d. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum¹⁹

e. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian.²⁰

f. Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²¹

¹⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang kenotariatan*, Jakarta : PT Cirra Adhya Bakti, 2015, hlm. 77.

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 566

²⁰ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, Jakarta : Pradnya Paramita, 2002, hlm. 25-26.

²¹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41

g. Perikatan

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²² Hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.²³

h. Sertipikat

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 12, Jakarta: PT Intermasa, 1990, hlm. 1

²³ *Ibid*, hlm. 2

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan suatu uraian susunan penulisan itu sendiri secara teratur dan rinci untuk mempermudah dan memberikan gambaran secara jelas dan menyeluruh dari hasil penelitian tersebut. Penulisan hukum ini terbagi atas lima bab, yang masing-masing bab dirinci menjadi beberapa sub-bab. Setiap bab menjelaskan hal-hal yang bersifat yuridis dari permasalahan Penyelesaian akibat hukum perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM PERIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI DAN AKTA JUAL BELI

Dalam bab ini diuraikan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Akta Otentik, Akta Jual Beli (AJB), Pengertian Akta Jual Beli (AJB) Tanah, Fungsi Akta Jual Beli (AJB).

BAB III PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMBUATAN AKTA OLEH NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MELAKSANAKAN JABATANNYA

Bab ini menguraikan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Notaris, Notaris Sebagai Pejabat Umum, Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Persyaratan Untuk Dapat Diangkat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT, Bentuk dan Fungsi Akta PPAT, serta Pembuatan Akta Yang Diduga Perbuatan Melawan Hukum.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai

- A. Kasus Posisi pada Perkara Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel.
- B. Akibat hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan perbuatan melawan hukum atas akta yang diterbitkannya
- C. Akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang teridikasi cacat hukum yang dikeluarkan oleh PPAT berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt. Sel.

BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir ini penulis mencoba memberikan kesimpulan dari bab-bab terdahulu dan juga memberikan saran.