

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sistem kerangka hukum perdata di Indonesia, pembelian dan penjualan tanah menjadi salah satu jenis perjanjian yang paling umum dilaksanakan, mengingat tanah sebagai aset pokok dalam aktivitas ekonomi masyarakat. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian jual beli didefinisikan sebagai persetujuan di mana penjual berkewajiban menyerahkan barang, sementara pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati.¹ Meskipun demikian, pelaksanaan jual beli tanah sering kali memunculkan perselisihan akibat terjadinya wanprestasi, yakni ketidakmampuan pihak tertentu untuk memenuhi kewajiban yang dijanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata, yang mencakup ketidakberhasilan dalam menyerahkan barang, melaksanakan tindakan, atau menahan diri dari perbuatan yang seharusnya dilakukan.²

Wanprestasi semacam ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, di mana seseorang yang dengan sengaja atau karena kelalaian yang dapat dipertanggungjawabkan menyebabkan

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457.

² KUHPerdata, Pasal 1234.

kerugian pada pihak lain, diwajibkan untuk memberikan ganti rugi atas kerugian tersebut.³ Posisi PPAT sebagai pejabat publik dalam penyusunan akta perjanjian jual beli tanah sangatlah vital, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, yang menetapkan bahwa PPAT memiliki tugas untuk menyusun akta autentik guna menjamin kepastian hukum.⁴

PPAT tidak sekadar berperan sebagai pemerhati, melainkan juga sebagai jaminan atas validitas transaksi, yang meliputi pemeriksaan dokumen seperti sertifikat hak milik tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Akan tetapi, pada kenyataannya, PPAT kerap terseret dalam perselisihan ketika akta yang dihasilkannya tercemar oleh kekurangan hukum, seperti pengabaian dalam memverifikasi kondisi tanah atau pemegangan sertifikat yang melampaui kewenangannya, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dan bentuk wanprestasi.⁵ Kasus utama yang menjadi sorotan penelitian ini adalah Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps dari Pengadilan Tinggi Denpasar, yang berkaitan dengan penghalang jual

³ KUHPperdata, Pasal 1365.

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan PPAT (UUJN), Pasal 1 ayat (1).

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19.

beli sebidang tanah kosong seluas 3.250 m² di Jalan Sidakarya, Denpasar. Johannes Hanggariyanto sebagai Penggugat melakukan pembelian tanah tersebut dari Ida Ayu Oka Murni (Tergugat II) melalui kesepakatan di bawah tangan yang disaksikan oleh I Wayan Gede Darma Yuda, SH, M.Kn (Tergugat I) dalam kapasitasnya sebagai PPAT/PPAT, pada 9 Januari 2013.

Transaksi ini melibatkan Tergugat I, seorang PPAT, yang bertindak sebagai perantara, pembuat draf perjanjian di bawah tangan, dan yang terpenting, sebagai pemegang amanah (*escrow agent*) atas dana titipan sebesar Rp 689.000.000 yang diserahkan oleh Penggugat. Dana ini diberikan sebagai jaminan untuk mengurus proses sertifikasi tanah yang statusnya bermasalah. Namun, proses sertifikasi gagal total karena munculnya keberatan dari pihak ketiga di lokasi, yang menimbulkan sengketa. Sesuai perjanjian, kegagalan proses ini mengharuskan PPAT mengembalikan seluruh dana titipan. Namun, PPAT hanya mengembalikan sebagian yakni Rp. 134.000.000 menggunakan kwitansi/kop tanda terima PPAT dan menolak mengembalikan sisa dana sebesar Rp 555.000.000.

Akibat penolakan ini, Penggugat mengajukan gugatan dengan dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Pengadilan Tinggi Denpasar kemudian menguatkan putusan yang menghukum PPAT secara tanggung renteng, menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Penggugat kemudian menyampaikan tuntutan ke Pengadilan Negeri Denpasar, yang mencakup pembatalan perjanjian, pengembalian seluruh dana serta kompensasi kerugian materiil dan immateriel, serta pengakuan bahwa para Tergugat telah melanggar kewajiban (wanprestasi).

Tergugat I membela diri dengan menyatakan bahwa perjanjian terbatas pada pembuatan dokumen kesepakatan sesuai dengan apa yang disepakati, sehingga ia tidak bertanggung jawab atas pengembalian dana atau pelanggaran kewajiban yang dilakukan oleh Tergugat II. Pada tanggal 26 Januari 2016, Pengadilan Negeri Denpasar menolak keberatan dari Tergugat I dan mengabulkan sebagian tuntutan Penggugat, dengan menyatakan bahwa kedua Tergugat terbukti melakukan wanprestasi serta mewajibkan mereka untuk mengembalikan sisa dana dan membayar ganti rugi. Keputusan tersebut kemudian ditegaskan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps, yang menetapkan bahwa perjanjian tersebut dibatalkan secara otomatis dan para Tergugat diwajibkan mematuhi ketentuan-ketentuan keputusan.

Perubahan paradigma dalam sistem peradilan yang menempatkan PPAT tidak hanya bertanggung jawab atas produk hukum jabatannya, tetapi juga atas tindakan pribadinya yang dilakukan di luar ranah otentikasi. tanggung jawab perdata seorang PPAT timbul jika ia melanggar kewajiban jabatannya, misalnya membuat akta yang cacat

hukum atau melanggar Undang-Undang Jabatan PPAT. Dalam Putusan 75/Pdt/2016/PT.Dps, tanggung jawab perdata PPAT diperluas hingga ke ranah kesepakatan pra-kontrak atau perjanjian di bawah tangan yang ia konsep dan ia jamin.

PPAT dalam kasus ini tidak hanya menjadi saksi atau pembuat Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), melainkan bertindak sebagai pemegang dana titipan (*escrow agent*) dan penjamin bahwa tanah tersebut dapat disertifikatkan. Pengadilan melihat bahwa meskipun perjanjiannya di bawah tangan (non-otentik), perbuatan PPAT yang menerima dan mengelola uang titipan telah menciptakan hubungan kontraktual (perikatan) pribadi dengan Penggugat. Perluasan ini berarti pengadilan dapat menarik pertanggungjawaban perdata PPAT berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata (PMH) atau Pasal 1243 KUHPerdata (Wanprestasi), meskipun kesalahan PPAT tidak berhubungan langsung dengan cacat formal Akta Otentik. Ini adalah penegasan bahwa seorang pejabat publik tidak kebal dari tuntutan perdata atas kelalaian atau kesalahan pribadi yang memanfaatkan atribut jabatannya.

Pengadilan Tinggi tidak menghukum PPAT karena ia gagal membuat sertifikat atau akta otentik yang sah. Pengadilan menghukum PPAT karena ia gagal memenuhi janji kontraktual untuk mengembalikan uang yang dititipkan kepadanya sesuai klausul pembatalan perjanjian. Dengan demikian, Pengadilan secara tegas

memperlakukan PPAT sebagai subjek hukum biasa (debitur) dalam perikatan penitipan uang, bukan hanya sebagai pejabat yang dilindungi oleh undang-undang jabatannya.⁶

PPAT (Tergugat I) dinyatakan bersalah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara simultan berdasarkan terpenuhinya unsur-unsur hukum dari kedua dasar gugatan tersebut. PPAT terbukti melakukan Wanprestasi secara penuh karena ia telah melanggar janji kontraktualnya sebagai debitur dalam hubungan perikatan penitipan dana. Pelanggaran ini terjadi ketika PPAT secara sepihak menahan sisa dana titipan sebesar Rp 555.000.000, padahal klausul perjanjian di bawah tangan yang ia konsep sendiri mewajibkan pengembalian dana secara penuh setelah proses sertifikasi tanah gagal total.

Di sisi lain, perbuatan PPAT tersebut juga dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena tindakannya dinilai melanggar kewajiban hukum profesional dan kepatutan. PMH terbukti sejauh adanya unsur kesalahan (*culpa*) berupa kelalaian profesional (tidak melakukan uji tuntas yang memadai atas tanah yang ternyata bersengketa) dan adanya itikad buruk (menolak mengembalikan hak Penggugat yang bukan miliknya). Dengan demikian, pengadilan menyimpulkan bahwa kesalahan PPAT meluas dari ranah pelanggaran

⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 23.

janji pribadi (Wanprestasi) ke ranah pelanggaran kewajiban hukum yang terukur (PMH), yang menjadi dasar untuk menghukum PPAT secara tanggung renteng untuk mengembalikan seluruh kerugian materiil Penggugat.

Kasus tersebut pantas dianalisis secara yuridis karena menyoroti tuntutan akuntabilitas PPAT atas perbuatan yang melanggar hukum, yang pada gilirannya memicu pelanggaran kewajiban dalam perselisihan jual beli tanah.⁷ Studi ini krusial guna mengungkap kelemahan dalam regulasi dan merumuskan rekomendasi perlindungan bagi pembeli tanah.⁸ Pada dasarnya, penelitian ini tidak sekadar mengulang tema konvensional (seperti tanggung jawab PPAT dan wanprestasi), melainkan inovatif lewat kedalaman pembedahan satu putusan, yang berpotensi mengisi kekosongan literatur hukum perdata di Indonesia, khususnya terkait sengketa pertanahan pada tingkat apelas (banding).⁹

Walaupun Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps telah dianalisis sebelumnya, penelitian terdahulu cenderung berfokus pada aspek keabsahan jual beli tanah belum bersertifikat dan pertimbangan umum

⁷ I Gede Pantja Astawa, "Tanggung Jawab PPAT/PPAT Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat", *Jurnal Kertha Negara* 5, no. 2 (2017): 150.

⁸ Ni Luh Putu Suryani dan I Made Gede Setiawan, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dalam Transaksi di Bawah Tangan: Analisis Kelemahan Regulasi UUPA dan UU PPAT", *Jurnal Hukum Bisnis* 28, no. 1 (2020): 52-55.

⁹ R. Agus Sartono, "Studi Kasus Banding (Apelas) dalam Sengketa Perdata: Mengisi Celah Literatur Hukum Pertanahan di Indonesia", *Mimbar Hukum* 33, no. 2 (2021): 310-312.

hakim mengenai wanprestasi salah satu pihak. Kesenjangan penelitian yang mendasar terletak pada ketiadaan kajian kritis mengenai konvergensi dualitas gugatan yang dialamatkan kepada PPAT secara spesifik mengenai analisis konvergensi Wanprestasi dan PMH dan belum ada kajian yang mendalam mengenai bagaimana pengadilan menguji dan menyatukan tumpang tindih (*samenloop*) klaim Wanprestasi (melanggar janji pengembalian uang titipan) dengan klaim Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (melanggar kewajiban hukum atau kepatutan profesi) dalam satu subjek hukum PPAT.

Penajaman kapasitas non-jabatan pada penelitian terdahulu kurang menajamkan analisis pada tindakan PPAT dalam kapasitas non-jabatan (sebagai *escrow agent* atau perantara). Kesenjangan ini perlu diisi dengan membedah sejauh mana hukum perdata menarik pertanggungjawaban pribadi atas tindakan non-jabatan ini, dan mengkualifikasikannya sebagai PMH yang diakibatkan oleh wanprestasi.¹⁰

Terdapat 3 (tiga) penelitian terdahulu yang secara spesifik dipilih untuk dijadikan pedoman dalam penulisan ini, yaitu:

1. Penelitian pertama dalam bentuk jurnal oleh Oktavia dan Rahayu yang meneliti berjudul “ Analisis Perlindungan Hukum

¹⁰ Runingtias, S., Pertiwi, A., Lusiaty, L., Program, C., & Kenotariatan, S. M. (2023). Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps). *Notarius*, 16(1), 36–47. <https://doi.org/10.14710/NTS.V16I1.37307>

Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris.” Dengan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian terdahulu yang dihimpun, seperti studi oleh Oktavia dan Rahayu (2025), memiliki kesamaan mendasar dengan penelitian ini karena sama-sama menganalisis sengketa jual beli tanah yang melibatkan pejabat publik dan menggunakan konsep hukum perdata seperti Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi sebagai pisau analisis (Oktavia, Rahayu. 2025).¹¹

Kesamaan utama terlihat pada penggunaan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. sebagai objek kasus, yang menunjukkan adanya fokus pada masalah pertanggungjawaban dalam transaksi tanah bermasalah. Perbedaan mendasar yang memisahkan penelitian ini terletak pada fokus kajian penelitian terdahulu cenderung berfokus pada aspek perlindungan hukum bagi pembeli dan batasan kekuatan akta notaris pada tanah yang belum bersertifikat, sementara penelitian ini secara eksklusif berfokus pada kedudukan hukum PPAT sebagai pihak tergugat.

Penelitian ini terletak pada analisis yurisprudensi yang mendalam dan eksklusif terhadap satu putusan tunggal tersebut.

¹¹ Ketut, N., Oktavia, R. W., Farma, M. I., Analisis, R., Hukum, P., Belum, T., Melalui, B., Notaris, A., Ria, K., Oktavia, W., Ismelina, M., & Rahayu, F. Analisis Perlindungan Hukum Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris. *Jurnal Usm Law Review* (2025), 8(3), 1949–1977.

Tidak hanya mengidentifikasi adanya kesalahan PPAT, tetapi bertujuan untuk membedah secara presisi argumentasi hukum majelis hakim untuk menentukan putusan hukum yang paling tepat digunakan apakah tuntutan terhadap PPAT didasarkan pada Wanprestasi (melanggar kontrak jasa) atau PMH (melanggar kewajiban jabatan). Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi spesifik dalam menegaskan dasar pertanggungjawaban perdata PPAT dalam praktik peradilan, yang merupakan fokus unik yang membedakannya dari kajian terdahulu.

2. Penelitian kedua dalam bentuk jurnal oleh SRA Pertiwi dan L.L Cahyarini yang meneliti berjudul “ Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps).” Dengan metode penelitian normatif (Runingtiyas et al., 2023).¹²

Penelitian ini memiliki persamaan dengan kajian terdahulu seperti yang dilakukan oleh Pertiwi & Cahyarini (2023) dan Oktavia & Rahayu (2025), yaitu sama-sama mengkaji sengketa jual beli tanah yang melibatkan pejabat publik dan menggunakan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. sebagai studi kasus atau ilustrasi. Seluruh

¹² Runingtiyas, S., Pertiwi, A., Lusiaty, L., Program, C., & Kenotariatan, S. M. Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps). *Notarius* (2023), 16(1), 36–47.

kajian berada dalam bingkai hukum perdata yang membahas pertanggungjawaban akibat kelalaian atau wanprestasi. Namun, perbedaan fundamental terletak pada fokusnya: penelitian terdahulu umumnya berfokus pada perlindungan hukum bagi pembeli tanah belum bersertifikat (Oktavia & Rahayu) atau meninjau keabsahan jual beli secara umum dan pertimbangan hakim atas wanprestasi (Pertiwi & Cahyarini). Sebaliknya, penelitian ini secara spesifik berfokus pada kedudukan hukum PPAT sebagai Tergugat/Turut Tergugat dan bertujuan membedah konstruksi hukum yang tepat digunakan oleh majelis hakim untuk menuntut PPAT, yaitu perdebatan antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi dalam putusan tersebut.

Oleh karena itu, Penelitian ini tidak hanya menggunakan putusan sebagai contoh, tetapi menjadikannya objek studi tunggal untuk mengidentifikasi secara presisi alasan hukum yang konkret yang digunakan hakim untuk menjatuhkan pertanggungjawaban perdata kepada PPAT. Penelitian ini bertujuan mengisi kekosongan literatur dengan memberikan penegasan teoretis mengenai basis hukum yang paling tepat PMH (kelalaian jabatan) atau Wanprestasi (cidaera janji jasa) dalam menentukan pertanggungjawaban PPAT, sehingga

memberikan kontribusi signifikan terhadap perkembangan hukum perdata di Indonesia.

3. Penelitian ketiga dalam bentuk jurnal oleh NA Izza, M. Sudirman dan H.A Mau yang meneliti berjudul “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengembalian Uang Titipan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Pembeli” Dengan metode penelitian yuridis normatif (NA Izza et al., 2025).¹³ Penelitian ini memiliki persamaan mendasar dengan kajian terdahulu, seperti studi oleh Pertiwi & Cahyarini (2023) dan Oktavia & Rahayu (2025), karena ketiganya berfokus pada analisis sengketa jual beli tanah belum bersertifikat dan menjadikan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. sebagai objek kajian atau studi kasus pendukung. Kesamaan ini juga diperkuat dengan penggunaan kerangka hukum perdata, khususnya mengenai pertanggungjawaban pejabat publik (PPAT/Notaris) akibat kelalaian atau cedera janji.

Namun, terdapat perbedaan signifikan pada fokus penelitian studi Pertiwi & Cahyarini (2023) meninjau legalitas jual beli tanah belum bersertifikat dan pertimbangan hakim atas wanprestasi yang dilakukan Notaris/PPAT, sementara studi

¹³ Ning Aqidatul Izza, P., Sudirman, M., & Adianto Mau, H. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengembalian Uang Titipan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Pembeli. *Themis : Jurnal Ilmu Hukum* (2025)., 2(2), 94–102.

Oktavia & Rahayu (2025) lebih menitikberatkan pada bentuk dan efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik melalui akta notaris. Sebaliknya, penelitian ini memfokuskan kajian pada kedudukan hukum PPAT sebagai Tergugat/Turut Tergugat dan secara spesifik bertujuan membedah konstruksi hukum yang paling tepat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau Wanprestasi sebagai dasar tuntutan dalam putusan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini adalah analisis yurisprudensi yang mendalam dan eksklusif terhadap *ratio decidendi* Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. secara tunggal. Penelitian ini terletak pada upaya mengidentifikasi secara presisi argumentasi hakim dalam memilih basis hukum pertanggungjawaban, sehingga memberikan penegasan teoretis yang lebih konkret mengenai tanggung jawab perdata PPAT dalam konteks praktik peradilan.

Penelitian penulis memiliki kesamaan utama dengan tiga penelitian terdahulu (Oktavia & Rahayu, Pertiwi & Cahyarini, dan Izza et al.) karena seluruhnya menggunakan kerangka hukum perdata (PMH dan Wanprestasi) dan merujuk pada sengketa PPAT, bahkan secara spesifik pada Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. Masalah yang sama adalah pertanggungjawaban pejabat publik dalam transaksi tanah bermasalah. Namun, perbedaan fundamental terletak pada

fokus kajian adalah penelitian terdahulu cenderung meninjau perlindungan hukum pembeli dan legalitas akta notaris/PPAT secara umum, serta pertimbangan hakim atas wanprestasi yang bersifat insidental. Sebaliknya, penelitian penulis berfokus pada kedudukan hukum PPAT sebagai pihak yang digugat dan bertujuan membedah perdebatan konstruksi hukum antara PMH dan Wanprestasi. Kemudian, penelitian ini adalah analisis yurisprudensi terhadap *ratio decidendi* Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps., untuk mengidentifikasi secara presisi alasan konkret hakim dalam memilih basis hukum PMH itikad buruk dan pelanggaran kewajiban profesi dan pihak yang lalai bertanggungjawab atas kesalahan dan atau tidak melaksanakan perjanjian PPAT.

Oleh karena itu, penelitian ini terletak pada analisis yuridis-normatif yang komprehensif untuk membedah secara spesifik unsur-unsur PMH dan Wanprestasi yang melekat pada PPAT berdasarkan Putusan 75/Pdt/2016/PT.Dps. Penelitian ini tidak hanya menguji apakah PPAT wanprestasi, melainkan berusaha menetapkan batas tegas dan kriteria hukum kapan kelalaian PPAT (Wanprestasi) dapat sekaligus dianggap melanggar kewajiban profesionalnya (PMH), sehingga memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan teori pertanggungjawaban PPAT di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana analisis pertimbangan hakim terkait sengketa wanprestasi jual beli tanah dalam putusan pengadilan tingkat pertama nomor 499/Pdt.G/2015/PN/Dps dan tingkat tinggi nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps?
2. Bagaimana unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dan wanprestasi PPAT atas keterlibatannya dalam perkara putusan nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis pertimbangan hakim dalam menilai pertanggungjawaban PPAT terkait sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 499/Pdt.G/2015/PN/Dps dan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps, guna memahami dasar hukum serta argumentasi yuridis yang digunakan hakim dalam memutus perkara.
2. Menguraikan dan mengevaluasi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang bertransformasi menjadi bentuk wanprestasi pada kasus yang melibatkan PPAT dalam Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps, sehingga dapat menjelaskan sejauh mana PPAT memikul tanggung jawab hukum atas keterlibatannya dalam sengketa tersebut.

D. Metode Penelitian

Landasan metodologi yang saya gunakan untuk memandu penelitian ini mencakup beberapa tahap, yaitu sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan fokus pada analisis ketentuan hukum yang berlaku untuk menjawab permasalahan terkait tanggung jawab PPAT atas perbuatan melawan hukum yang dikualifikasikan sebagai wanprestasi dalam sengketa jual beli tanah. Pemilihan pendekatan yuridis normatif didasarkan pada tujuan penelitian untuk menilai kesesuaian antara fakta hukum dalam Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps dengan aturan hukum positif, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Metode ini tidak memerlukan pengumpulan data lapangan, tetapi mengutamakan analisis doktrinal melalui interpretasi dan rekonstruksi norma hukum untuk mengidentifikasi permasalahan regulasi dan memberikan solusi normative. Secara substansial, metode penelitian yuridis normatif memberikan ruang untuk melakukan analisis mendalam terhadap tata urutan norma hukum,

mulai dari ketentuan konstitusi hingga putusan pengadilan, yang relevan dalam penyelesaian sengketa perdata.¹⁴

Pendekatan ini juga memungkinkan penelaahan terhadap asas-asas hukum perdata, seperti konsep wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerduta dan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1868 KUHPerduta, khususnya dalam kaitannya dengan peran PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan tiga sub-pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti KUHPerduta, UU Jabatan PPAT, dan UUPA, serta mengidentifikasi dasar hukum normatif yang mendasari tanggung jawab PPAT.

Pendekatan ini melibatkan pembedahan hierarkis norma, mulai dari undang-undang nasional hingga peraturan pelaksana seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata

¹⁴ Marzuki, Peter Mahmud. Pengantar Hukum dan Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2018.

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tentang pendaftaran tanah.¹⁵

b. Pendekatan konseptual adalah untuk mengkaji konsep-konsep hukum dengan merujuk pada doktrin hukum terutama perdata, hal ini penting karena seringkali undang-undang tidak memberikan definisi yang jelas atau bahkan belum mengatur fenomena sehingga peneliti perlu merujuk pada konsep hukum atau pendapat para ahli.¹⁶

c. Pendekatan kasus adalah untuk mempelajari *ratio decidendi* (alasan hukum) yang digunakan hakim dalam suatu putusan pengadilan untuk sampai pada keputusannya. Tujuannya adalah untuk melihat implementasi norma atau penemuan hukum dalam praktik nyata.¹⁷ Pendekatan ini dilakukan melalui kajian mendalam terhadap Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps di Pengadilan Tinggi Denpasar, termasuk putusan pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Denpasar. Analisis mencakup fakta perkara, argumentasi para pihak, dan amar putusan untuk melihat penerapan norma hukum secara konkret. Dengan

¹⁵ Marzuki, Pengantar Hukum, hlm. 50 "Tanggung Jawab PPAT/PPAT dalam Transaksi Tanah", Jurnal Kertha Negara 5, no. 2 (2017): 150.

¹⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 306.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki., hlm. 158.

pendekatan ini, rekonstruksi peristiwa, seperti pembayaran bertahap sebesar Rp 689.000.000 dan klaim pihak ketiga, dapat dilakukan untuk menilai sejauh mana putusan banding memperkuat tanggung jawab bersama antara PPAT dan pihak penjual.

3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah sumber penelitian hukum yang memuat aturan-aturan hukum, dan penjelasan mengenai hukum yang digunakan sebagai landasan analisis dalam memecahkan suatu isu hukum.¹⁸ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian hukum yuridis normatif ini berdasarka pada bahan hukum primer merupakan instrumen utama penelitian yang sifatnya mengikat secara hukum. Bahan ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.¹⁹ Contoh dari bahan hukum primer sesuai dengan penelitian penulis adalah Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tingkat pertama Nomor 499/Pdt.G/2015/PN Dps, Undang-Undang

¹⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 118.

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. ke-17, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 13.

Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Jabatan PPAT dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Selanjutnya ada bahan hukum sekunder yang merupakan penjelasan dan analisis mengenai hukum yang berasal dari buku, jurnal ilmiah hukum, dan pendapat para ahli hukum (doktrin) yang karakteristiknya bersifat analitis dan deskriptif.²⁰ Contoh literatur pendukung yang terkait dalam penelitian penulis meliputi, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 (Perubahan PP Jabatan PPAT) atau permasalahan teknis pendaftaran tanah dan Putusan Pengadilan.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin diwujudkan melalui rangkaian penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bermanfaat dalam memperkaya literatur hukum perdata, khususnya di bidang hukum perjanjian, hukum agraria, dan tanggung jawab profesi. Pertama, penelitian ini berkontribusi pada pemahaman yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata dan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 181-182.

pertanggungjawaban PPAT dalam sengketa jual beli tanah.²¹ Kajian mendalam atas Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps juga memungkinkan pengembangan teori tentang tanggung jawab solidar (solidair verantwoording) antara PPAT dan penjual, yang relevan untuk studi lanjutan di bidang etika profesi hukum.

Penelitian ini mengisi kekosongan literatur hukum di Indonesia terkait dampak tingkat banding dalam sengketa pertanahan, dengan menawarkan perspektif baru tentang peran putusan pengadilan tinggi dalam memperkuat kepastian hukum.²²

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan referensi ilmiah bagi pengembangan pengetahuan di bidang hukum perdata, khususnya terkait hukum perikatan, hukum agraria, dan hukum kenotariatan.
- b. Dapat dijadikan bahan ajar atau literatur akademik dalam mata kuliah Hukum Perdata, Hukum Agraria, dan Hukum Jabatan PPAT, baik untuk kebutuhan mahasiswa maupun dosen di lingkungan perguruan tinggi.

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2007), hlm. 120-125.

²² R. Agus Sartono, "Studi Kasus Banding (Apelas) dalam Sengketa Perdata: Mengisi Celah Literatur Hukum Pertanahan di Indonesia", *Mimbar Hukum* 33, no. 2 (2021): 310-312.

c. Berfungsi sebagai rujukan praktis bagi praktisi hukum serta aparatur pemerintah dalam merancang kebijakan yang berfokus pada pencegahan sengketa pertanahan.

d. Menyediakan landasan konseptual bagi penyusunan regulasi baru atau penyempurnaan peraturan yang lebih adaptif terhadap dinamika praktik jual beli tanah di Indonesia.

F. Kegunaan Penelitian

a. Bagi praktisi hukum seperti Advokat, Notaris, dan PPAT, penelitian ini memberikan pedoman substantif untuk meminimalisir kelalaian dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat. Misalnya, rekomendasi verifikasi klaim pihak ketiga oleh PPAT sebelum penyusunan perjanjian di bawah tangan dapat mencegah terjadinya wanprestasi sekaligus mengurangi beban perkara di pengadilan.

b. Bagi lembaga peradilan dan pengawas profesi seperti Majelis Pengawas PPAT (MPN) serta Badan Pertanahan Nasional (BPN), temuan penelitian ini dapat menjadi masukan untuk pembaruan regulasi, misalnya dengan memperkuat sanksi perdata dalam atau mengintegrasikan sistem verifikasi digital di BPN. Hal ini diharapkan mampu meningkatkan efisiensi

penerbitan sertifikat tanah serta melindungi konsumen dari sengketa kepemilikan.

c. Bagi masyarakat, khususnya pembeli tanah di kawasan perkotaan seperti Denpasar, penelitian ini meningkatkan kesadaran hukum tentang pentingnya perlindungan konsumen dalam transaksi tanah. Dengan mengangkat kasus nyata seperti pembayaran Rp689.000.000 yang tidak sepenuhnya dikembalikan, penelitian ini mendorong edukasi terkait akta autentik dan hak atas ganti rugi jika terjadi wanprestasi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang utuh mengenai alur pemikiran dan bagaimana penelitian ini disusun, penulis membaginya ke dalam tiga bagian utama sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian ini merupakan pembuka yang bersifat administratif sekaligus personal. Di dalamnya mencakup halaman sampul, persetujuan dari dosen pembimbing, serta pengesahan sebagai bukti legalitas karya ini. Penulis juga menyertakan halaman motto dan persembahan sebagai bentuk apresiasi kepada pihak-pihak yang mendukung, serta abstrak sebagai sari pati penelitian agar pembaca mendapatkan gambaran besar secara cepat.

2. Bagian Utama

Bagian ini adalah inti dari perjalanan intelektual penulis yang tertuang dalam bab-bab terstruktur:

a. Bab I: Pendahuluan

Berfungsi sebagai fondasi penelitian. Di sini penulis menguraikan akar permasalahan yang diangkat, tujuan yang ingin dicapai, serta nilai guna penelitian ini bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan masyarakat luas.

b. Bab II: Tinjauan Pustaka

Merupakan landasan teori di mana penulis merajut gagasan para ahli dan temuan penelitian terdahulu. Fokusnya adalah membangun kerangka berpikir yang kuat mengenai konsep sistem serta teknologi pendukung yang digunakan dalam penelitian ini.

c. Bab III: Hasil Dan Pembahasan

Inilah ruang utama penulis untuk menyajikan temuan di lapangan. Melalui analisis data yang objektif—baik secara kualitatif maupun kuantitatif—penulis berupaya menjawab satu per satu persoalan hukum atau teknis yang menjadi fokus utama skripsi ini.

d. Bab IV: Penutup

Sebagai muara dari seluruh rangkaian penelitian, bab ini menyajikan simpulan yang menjawab inti permasalahan. Penulis juga memberikan saran-saran konstruktif sebagai solusi atas keterbatasan yang ada demi perbaikan di masa mendatang.

3. Bagian Akhir

Sebagai bentuk integritas dan tanggung jawab ilmiah, bagian ini memuat daftar referensi yang menjadi rujukan penulis. Selain itu, disertakan pula lampiran-lampiran pendukung yang memperkuat keaslian serta validitas data yang telah dipaparkan sebelumnya.

