

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg)**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

**KOSWARA PRATAMA
02022682024028**

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2023**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg)**

Oleh :

**KOSWARA PRATAMA
02022682024028**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Selasa, 30 Mei 2023**

Palembang,

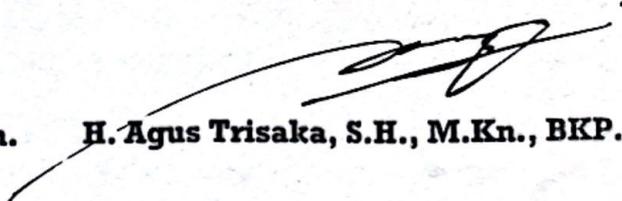
2023

Menyetujui,

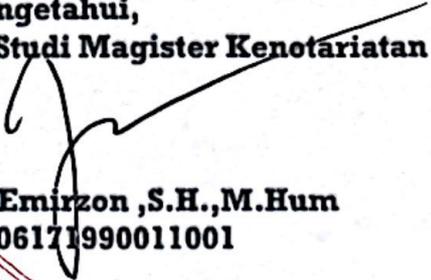
Pembimbing I

Pembimbing II


**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**


**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


**Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: H. Koswara Pratama, S.H., M.Kn.
Nim	: 02022682024028
Alamat	: Jl. Angkatan 45 No.18 Kelurahan Lorok Pakjo Kecamatan Ilir Barat 1 Kota Palembang
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/ dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/ atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, Mei 2023

Saya yang membuat pernyataan



H. Koswara Pratama, S.H., M.Kn.

NIM. 02022682024028

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg)**

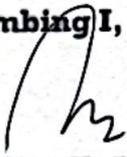
Diajukan Oleh:

**KOSWARA PRATAMA
02022682024028**

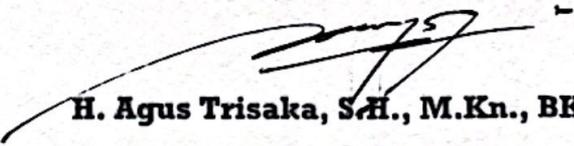
**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata Dua (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing I,

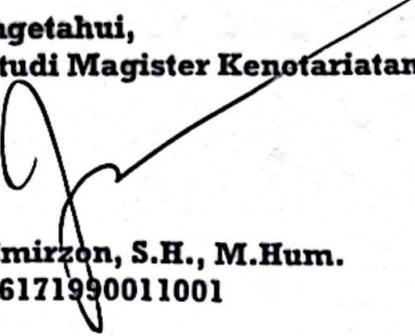

**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

Pembimbing II,


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,**


**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg)**

Disusun Oleh:

**KOSWARA PRATAMA
02022682024028**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan
Dinyatakan Lulus Pada Hari Selasa, 30 Mei 2023 Serta Telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Masukan Dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

()

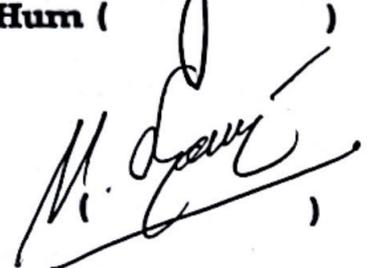
Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

()

Anggota : 1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum (



: 2. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

()

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala nikmat, rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg)”**

Maksud dari penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar M.Kn (Magister Kenotariatan) pada fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulisan Tesis ini tidaklah mungkin dapat penulis selesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT karena berkat rahmat, karunia, hidayah, dan Anugrah-Nya yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga Penulis bias menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu;
2. Kedua Orang Tuaku H. Tazmijaya dan Hj.Lidiawati yang senantiasa dalam memberikan kesabaran terus memberikan doa, nasihat tentang kehidupan, dan semangat dukungan yang begitu besar bagi penulis selama menempuh jenjang pendidikan;

3. Istriku Tercinta Desta Tri Yulianti, S.Kom yang selalu menemani, memberi dukungan dan bantuan tak hentinya kepada penulis selama kuliah sampai penyelesaian Tesis ini;
4. Adik Adikku Zetira Novriana, S.P dan Sofita Permatasari, S.E atas dukungan dan doanya;
5. Yang Terhormat Nenek Kami Prof. Ir. Zainuddin Nawawi, Ph.D., IPU selaku Wakil Rektor Bidang Akademik Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku Kaprodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Ibu Dr. Hj Annalisa Y, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama dengan ketabahan telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini;
9. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama proses perkuliahan serta yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada penulis selama penulisan Tesis ini;
10. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran kepada penulis selama perkuliahan;

11. Sahabat sekaligus Sobat di bangku Perkuliahan M.Kn yaitu M. Kurniawan, Adzra Mahira Syifa, Arman Bayu;

12. Dan Seluruh Keluarga Besar RUMAH MAKAN PINDANG MUSI RAWAS;

Akhir kata, "Sungguh sulit mencari manusia yang mencapai suatu kesempurnaan mutlak", maka dari itu penulis menyadari Tesis ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun akan diterima penulis dengan senang hati agar karya tulisan ini bisa lebih baik.

Palembang, 6/0/ 2023



Koswara Pratama

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Allah Tidak Membebani Seseorang Itu Melainkan Sesuai Dengan Kesanggupannya.”

- Al-Baqarah 286-

Kupersembahkan Tesis ini kepada:

Ayahku H. Tazmijaya

Ibuku Hj. Lidiawati

Istriku Tercinta Desta Tri Yulianti, S.Kom

Saudara-Saudariku yang saya sayangi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia dan perlindungannya yang telah diberikan kepada peneliti untuk dapat menyelesaikan penelitian tesis ini. Tesis dengan judul "**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg)**", diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait degan isu hukum yang dibahas.

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu sangat dibutuhkan saran dari semua pihak untuk peneliti demi kebaikan kedepannya. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 6 Agustus 2023



Peneliti

KOSWARA PRATAMA
Nim. 02022682024028

ABSTRACT

RESPONSIBILITIES OF THE LAND DEED OFFICE ABSTRACT

IN READING THE LAND RIGHTS BUYING SALE ACT (CASE STUDY OF DECISION No.16/Pdt.G/2015/PN.Krg)

The official making the land deed is obliged to read the deed in front of the parties and witnesses because if it is not implemented, a dispute may occur which will be submitted by the parties to the Court. However, in reality it is still found that the PPAT does not read the deed before the parties. The purpose of this study is to analyze the legal consequences of the PPAT's deed not being read by the PPAT in front of the appearers and to analyze the PPAT's responsibility for the deed which is not read out before the parties based on Decision No.16/ Pdt.G/2015/PN.Krg. This research method is a normative research method and is supported by data from literature studies in the form of literature, books, journals, laws and regulations, scientific works and other reading sources. The results of this study indicate that the legal consequence of the PPAT deed that was signed not in the presence of the appearers was that the PPAT deed was degraded into an underhanded deed, because it contained formal legal defects, namely not in accordance with the procedures and procedures for making authentic deed. Responsibilities of the PPAT who violate the decision can be subject to sanctions administratively, civilly, or criminally

Keywords: PPAT Responsibilities, Obligation to Read Deeds, Selling Buy Land Rights.

Guide I

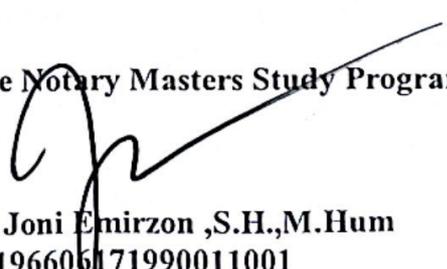


Dr. A.S. Hj. Analysis Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Guide II



Coordinator of the Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
MOTTO.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	11
D. Kerangka Teori.....	13
E. Kerangka Konseptual.....	17
F. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Pendekatan Penelitian.....	22
3. Bahan Penelitian.....	23
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	24
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	25
6. Teknik Penarik Kesimpulan.....	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TANGGUNG JAWAB PPAT DAN AKTA JUAL BELI	

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
2. Kewenangan dan Tugas PPAT.....	33
3. Akta-Akta PPAT.....	38
4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
B. Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	48
1. Pengertian Akta.....	48
2. Persyaratan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	50
3. Para Pihak Dalam Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....	55
4. Peranan PPAT Dalam Membacakan Akta.....	59

BAB III PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Akta PPAT Yang Tidak Dibacakan Oleh PPAT Dihadapan Para Penghadap.....	65
1. Akta PPAT Sebagai Akta Autentik.....	65
2. Akibat Hukum Akta Yang Tidak Dibacakan Para Penghadap.....	70
B. Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Tidak Dibacakan Para Pihak Berdasarkan Putusan No.16/Pdt.G/2015/PN.Krg...	75
1. Tanggung Jawab PPAT dalam membacakan Akta	75
2. Kasus Posisi dan Analisis Putusan No. 16/Pdt.G/2015/PN Krg	88
3. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Analisis Putusan No.16./Pdt.G/2015/PN Krg.....	92

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia saling berhubungan satu dengan yang lainnya sehingga menciptakan interaksi sosial diantara mereka. Menurut Young dan W. Mack yang dikutip oleh Soerjono Soekanto menyebutkan, bahwa interaksi sosial merupakan kunci dari semua kehidupan sosial karena tanpa interaksi sosial, tak akan mungkin ada kehidupan bersama. Interaksi sosial menurut Gillin merupakan hubunganhubungan sosial yang dinamis yang menyangkut hubungan antara orang-orang-perorangan, antara kelompok-kelompok manusia maupun antara orang perorangan dengan kelompok manusia.¹

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat tidak bisa terlepas dari masalah hukum. Hukum sangat dibutuhkan ditengah-tengah kehidupan masyarakat untuk mengatur dan menertibkan masyarakat itu sendiri. Menurut Satjipto Raharjo, bahwa hukum bekerja dengan cara memancangi perbuatan seseorang atau hubungan antara orang-orang dalam

¹ W. Mack dalam Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm.54.

masyarakat. Untuk keperluan pemancangan tersebut, maka hukum menjabarkan pekerjaannya dalam berbagai fungsi, yaitu :²

1. Pembuatan norma-norma, baik yang memberikan peruntukan maupun yang menentukan hubungan antara orang dengan orang
2. Penyelesaian sengketa-sengketa.
3. Menjamin keberlangsungan kehidupan masyarakat, yaitu dalam hal terjadi perubahan-perubahan sosial.

Hukum itu sendiri adalah merupakan peraturan yang berupa suatu norm sanksi yang dibuat dengan tujuan untuk mengatur tingkah laku manusia, menjaga ketertiban, keadilan, mencegah terjadinya kekacauan. Menurut Achmad Ali memberikan pengertian hukum adalah : “Seperangkat kaidah atau ukuran yang tersusun dalam suatu sistem yang menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan manusia sebagai warga negara dalam kehidupan bermasyarakat. Hukum tersebut bersumber baik dari masyarakat sendiri maupun dari salah satu sumber yang diakui berlakunya oleh otoritas tertinggi dalam masyarakat tersebut, serta benar-benar diberlakukan oleh warga masyarakat sebagai satu keseluruhan dalam kehidupannya. Apabila kaidah tersebut dilanggar akan memberikan kewenangan

² Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perilaku, Hidup Baik adalah Dasar Hukum yang Baik*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009, Hlm.19.

bagi otoritas tertinggi untuk menjatuhkan sanksi yang sifatnya eksternal.”³

Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik dalam bidang pertanahan. Untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, maka diperlukan adanya seorang pejabat yang diberikan kewenangan oleh hukum untuk mengalihkan, memindahkan dan membebaskan hak atas tanah. Pejabat yang diberikan wewenang itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT), Setiap masyarakat membutuhkan seseorang yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.⁴

Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat guna memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam bidang Hukum Pertanahan. Pengertian Pejabat Pembuatan Pembuat Akta Tanah PPAT tersebut di atas

³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008 Hlm. 11.

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000 Hlm.162.

menunjuk bahwa Pejabat Pembuatan Akta Tanah PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tertentu yang berkaitan dengan tanah. Dari Peraturan perundang-undangan tersebut di atas tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan pejabat umum. Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuatan Akta Tanah dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi yang ditetapkan oleh peraturan perundangan-undangan yang berlaku.⁵

PPAT sebagai pejabat umum dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa 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. Di era yang dewasa ini transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak dengan dituangkan dalam

⁵ Susanto Urip, *Pejabat Pembuatan Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang Dan Sifat*, Jakarta : Kencana, 2016. Hlm 61.

bentuk akta di bawah tangan atau dapat pula dituangkan dalam akta otentik. Jika transaksi jual beli dibuat dalam bentuk akta otentik, maka dinamakan dengan akta jual beli. Akta jual beli merupakan akta yang di dalamnya memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli, khususnya jual beli yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam hal ini PPAT juga harus cakap dalam menguasai hukum agrarian sebagai dasar dalam pengetahuan membuat akta di bidang pertanahan.⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT memiliki tugas, pokok dan fungsi yaitu dengan membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum 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. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :⁷

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.

⁶ Anak Agung Bagus Juniarta, *Tanggung Jawab PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 06. No. 2 Agustus 2021. Hlm. 342.

⁷ Ruslan Alamsyah, *Kajian Yuridis terhadap Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Erlangga, Jakarta, 2011, Hlm. 168.

4. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng).
5. Pembagian harta bersama.
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
7. Pemberian hak tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.

Dari kelima peraturan Perundang-undangan yang memberikan pengertian Pejabat Pembuatan Akta Tanah PPAT terdapat kesamaan yaitu Pejabat Pembuatan Akta Tanah PPAT sebagai pejabat umum dan diberikan kewenangan untuk membuat akta yang diberkatan dengan tanah yang dimana menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah diperinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan diaturan No. 24 Tahun 1997, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dirinci secara tegas, hanya disebutkan akta-akta tanah tertentu serta dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. Tahun 2006, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah

(PPAT) adalah akta autentik dan akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁸

Berkenaan dengan PPAT, ketentuan mengenai pendaftaran tanah pada awal mulanya diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, dalam ketentuan ini tidak menyebutkan PPAT melainkan hanya menyebutkan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Setelah terbitnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat pengaturan yang lebih jelas mengenai keberadaan PPAT sebagai pejabat umum. Dengan pengertian PPAT sebagai pejabat umum, maka disamping notaris, terdapat PPAT sebagai pejabat umum lain yang mengambil sebagian fungsi notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan.⁹

Terkait dengan kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik, maka setiap akta yang dibuat harus dibacakan dihadapan para pihak untuk menjelaskan isi serta maksud yang terkandung di

⁸ Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah*, Bandar Lampung, Vol : 03 Nomor : 3 Januari 2020, Hlm. 4.

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961*, LN No.28 Tahun 1961, TLN No. 2171, Hlm. 19.

dalam akta dan prosedur pendaftaran pertanahan yang berlaku. Hal tersebut dijelaskan sebagai berikut :¹⁰

“Pasal 22 ayat (1) PPAT No. 24 Tahun 2016 menyebutkan bahwa akta PPAT harus dibacakan/ dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”.

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, Apabila PPAT tidak membacakan akta dihadapan para pihak dan saksi-saksi dapat terjadi suatu sengketa yang diajukan oleh para pihak ke Pengadilan, karena setelah dibacakan akta tersebut harus ditanda tangani oleh para pihak. Namun pada kenyataannya masih ditemui adanya sengketa terkait dengan jual beli tanah di dalam masyarakat, seperti hal nya dalam putusan perkara No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg, di dalam putusan tersebut menyatakan PPAT tidak membacakan akta jual beli tanah dihadapan para penghadap maka PPAT dapat dituntut dikarenakan tidak mengetahui adanya pemindahan hak tanpa adanya sepengetahuan dari pihak pembeli sehingga PPAT tersebut dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum yang merupakan terjemahan dari *onrechtmatigedaad*, diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) Buku III

¹⁰ Sri Purwoto, *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Repertorium, Vol : 3, Nomor : 2, 2016. Hlm . 131.

pada bagian tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang. Oleh karenanya perbuatan melawan hukum merupakan sumber perikatan yang lahir dari undang-undang, karena akibat dari dilakukannya perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain, akan menimbulkan perikatan yaitu munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak.¹¹

Akibat ketidak tahuan pihak penjual mengenai pemindahan hak atas tanah miliknya yang dijual kepada pihak pembeli, dan hal ini sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PPAT Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam penelitian ini akan membahas tentang penyalahgunaan wewenang dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT, karena PPAT tersebut tidak membacakan akta jual beli tersebut dihadapan para pihak, padahal akta jual beli tersebut harus dibacakan kepada dan/atau di hadapan para pihak, karena apabila akta jual beli tidak dibacakan di hadapan para pihak dikhawatirkan akan timbulnya suatu sengketa seperti yang terjadi pada perkara yang penulis bahas ini.

¹¹Bing Waluyo, *Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* , Cakrawala Hukum, Volume 24 Issue 1, Maret 2022 , hlm.15.

Kehilafan atau kekeliruan administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta ini biasa disebut dengan mal administrasi dan dipertegas juga dalam “Pasal 22 ayat (1) PPAT No. 24 Tahun 2016 menyebutkan bahwa akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”. Artinya dalam hal penyimpangan tersebut PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat dimintai pertanggung jawabannya secara Administratif.¹²

Berdasarkan uraian diatas maka penelitian tesis diatas berjudul : **TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBACAKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN No.16/Pdt.G/2015/ PN.Krg).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam Thesis adalah :

1. Bagaimana akibat hukum akta PPAT yang tidak dibacakan oleh PPAT dihadapan para penghadap ?

¹² Kadek Cahaya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) dalam Persfektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol. 01, No. 01, Juli 2019. Hlm. 131

2. Bagaimana Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang tidak dibacakan dihadapan para pihak berdasarkan Putusan No.16/Pdt.G/2015/PN.Krg ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar mengenai sasaran yang hendak dicapai dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis akibat hukum akta PPAT yang tidak dibacakan oleh PPAT dihadapan para penghadap.
2. Untuk menganalisis tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang tidak dibacakan dihadapan para pihak berdasarkan Putusan No.16/Pdt.G/2015/PN.Krg

2. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai, Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum pada umumnya

dan ilmu hukum dibidang kenotariatan terkait dengan pertanahan pada khususnya profesi PPAT dalam membuat akta di bidang pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktisi dalam Penelitian ini dapat diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi yaitu :

a) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Agar Pejabat Pembuat Akta Tanah mengetahui ketentuan – ketentuan apa saja yang harus dituangkan dalam melaksanakan jabatannya sehingga PPAT pun tahu bahwa pentingnya membacakan akta yang dibuatnya demi melindungi dan menjamin kepastian hukum.

b) Badan Pertanahan Nasional

Agar Badan Pertanahan Nasional dapat membantu melakukan pembinaan dan arahan yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan jabatannya diwilayah manapun.

c) Masyarakat yang berkepentingan

Agar masyarakat mengetahui pentingnya peran dalam Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta autentik dan mengetahui bahwa dihadapan para

penghadap PPAT menjalankan wewenang sesuai dengan PPAT yang berlaku.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti.¹³ Dalam suatu penelitian ilmu hukum, suatu kerangka teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori tersebut yaitu:

1. Grand Theory

1.1 Teori Kepastian Hukum

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian. *Grand Theory* dalam penelitian ini adalah Teori ini menjelaskan apa inti dari suatu jabatan yang berkaitan dengan notaris. Menurut Habib Adjie, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu jabatan public yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai Jabatan, ,Hukum harus memiliki kepastian, untuk itu maka hukum harus berupa peraturan tertulis. Karena meskipun kaidah hukum dirumuskan melalui teks-teks dalam undang-

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, Hlm. 53.

undang akan tetapi rumusan teks tersebut tidak sepenuhnya dapat menampung isi dan maksud kaidah hukumnya. Hukum dituntut untuk memiliki kepastian dengan maksud bahwa hukum tidak boleh berubah-ubah. Di suatu undang-undang yang telah ditetapkan dan diberlakukan akan mengikat bagi setiap subjek hukum yaitu orang yang melakukan perbuatan hukum dan sifatnya akan tetap sampai undang-undang tersebut ditarik lagi dan tidak diberlakukan lagi.

2. *Middle Rage Theory*

2.1 Teori Wewenang

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara atribut, delegasi atau mandat.¹⁴ Wewenang secara atribut adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi, merupakan pemindahan pengalihan wewenang yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Sedangkan

¹⁴ Habib Adjie, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Refika Aditama, 2008, Hlm.77.

wewenang secara mandat bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkopoten berhalangan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT ternyata PPAT sebagai Pejabat Umum, memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh PPAT itu sendiri. Dengan demikian yang diperoleh PPAT bukan berasal dari lembaga lain, misalnya Badan Pertanahan Nasional. PPAT diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka PPAT tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya.

3. *Applied Theory*

3.1 Teori Jabatan

Applied Theory (teori aplikasi) merupakan pembahasan bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginzel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu

bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.¹⁵ Pada penelitian ini *Applied Theory* yang akan digunakan berupa Teori Jabatan. artinya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia harus mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara.

Menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.¹⁶ Pengertian diatas apabila dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengertian PPAT adalah "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

¹⁵ Utrecht dan Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008. Hlm. 153.

¹⁶ *Ibid*, Hlm. 32-34.

mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”¹⁷

E. Kerangka Konseptual

Penjelasan konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu: ¹⁸

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Berdasarkan PPAT Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan

¹⁷ Sutrisno, *Tanggapan Terhadap Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Bahan Kuliah Etika Profesi Notaris*, Magister Kenotariatan USU, 2007, Hlm. 9-10.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, Hlm. 177.

Atas PPAT Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah profesi hukum untuk mencapai tujuan atau kepentingan bagi individu-individu di masyarakat. PPAT dalam 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. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:¹⁹

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;

¹⁹ Kadek Cahaya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepide, Vol : 01 Nomor : 01, Juli 2019.

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah

Hak Milik;

g. Pemberian Hak Tanggungan;

h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Profesi PPAT harus dengan baik terkhusus Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas PPAT Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal “Bahwa Akta PPAT Harus Dibacakan/Dijelaskan Isinya Kepada Para Pihak Dengan Dihadiri Oleh Sekurang-Kurangnya 2 (Dua) Orang Saksi Sebelum Ditandatangani Seketika Itu Juga Oleh Para Pihak, Saksi-Saksi dan PPAT”.

3. Pembacaan Akta Yang Dibuat Oleh PPAT

Pelaksanaan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “Bahwa Akta PPAT Harus Dibacakan/Dijelaskan Isinya Kepada Para Pihak Dengan Dihadiri Oleh Sekurang-Kurangnya 2 (Dua) Orang Saksi Sebelum Ditandatangani Seketika Itu Juga Oleh Para Pihak, Saksi-Saksi dan PPAT”.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, pengetahuan manusia yang untuk memperoleh suatu hasil yang baik dalam penyusunan suatu karya ilmiah, maka tidak dapat terlepas dari penggunaan metode yang tepat pula, yakni suatu metode yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian yang dilakukan penulis dapat digolongkan sebagai penelitian hukum. Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah : “Suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.”²⁰

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004, Hlm. 134.

1. Jenis Penelitian

Dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian yang mencakup asas-asas hukum, sistematik hukum, dengan taraf penelitian yang telah sinkronisasi baik secara vertikal dan maupun secara horizontal, yaitu perundang-undangan yang sederajat yang mengatur bidang yang sama²¹, Menurut Achmad Ali, penelitian hukum ini memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai suatu system yang tuh yang mencakan asas hukum , norma hukum, dan aturan aturan hukum.²² Pendekatan ini memiliki karakteristik yang bersifat prespektif yang memberikan penilaian tentang sesuatu benar atau salah, sesuai atau tidak sesuai.²³

Dalam permasalahan yang diteliti pada penulisan tesis ini. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku-buku harian, peraturan perundang-undangan,

²¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, Hlm 19.

²² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum : Suatu Kajian Filosofi dan Sosiologis*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm. 7.

²³ Irwansyah, Ahsan Yunus, 2020, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan)*, Yogyakarta : Mirra Buana Media, hlm. 23

keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.²⁴

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari semua perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian dan melihat hukum sebagai sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat *comprehensive* yang artinya norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan yang lain secara logis, bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak akan ada kekurangan hukum dan dengan sistematis bahwa disamping bertautan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.²⁵

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2005, Hlm. 25.

²⁵ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Malang: Bayumedia Publishing, 2010, Hlm. 11.

3. Bahan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan digunakan penulis, maka sumber bahan penelitian yang digunakan adalah bahan hukum Primer dan bahan hukum Sekunder. Kegunaan Bahan Penelitian adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk kearah mana peneliti melangkah, bahan hukum sekunder dapat digunakan sebagai panduan berfikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan atau memberikan pendapat hukum.²⁶

Bahan Hukum Sekunder, diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder terdiri dari:²⁷

- 1) Bahan Hukum Primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan Perundang-Undangan, yurisprudensi dan traktat. Dan dalam penulisan ini meliputi:
 - a. Norma dasar atas kaidah dasar yaitu Pancasila dan UUD 1945;
 - b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

²⁶ Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan , 2015, Hlm. 6.

²⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, Hlm. 23.

- c. Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literature hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan–bahan hukum yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta untuk membantu memahami istilah yang digunakan dalam penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan teknik data *Library Research* yang berarti menggunakan sumber kepustakaan atau yang biasa disebut bahan hukum sekunder yang kemudian dianalisis dengan pedoman peraturan perundang-undangan yang terkait dengan

masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas:²⁸

- a. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum.;
- b. Kamus-kamus hukum;
- c. Jurnal-jurnal hukum.

5. Teknis Analisis Bahan Penelitian

Analisis terhadap bahan-bahan penelitian yang diteliti dilakukan secara deskriptif-kualitatif, yaitu menguraikan secara verbal isu hukum yang terkait dan relevan secara logis. Untuk melakukan analisis tersebut dilakukan *penafsiran sistematis*, yaitu mengkaitkan keterhubungan antara satu aturan hukum dan teori atau pendapat ahli dengan aturan dan teori atau pendapat lainnya, sehingga diambil suatu kesimpulan sesuai dengan maksud penelitian ini. Disamping itu, dipergunakan pula *Penafsiran otentik*, yaitu penafsiran resmi yang diberikan oleh Undang-Undang.²⁹

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, Hlm 35.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran.³⁰ Maka dari itu kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini sehingga menjadi jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus. Deduktif ada 3 (tiga) macam yaitu:³¹

- a. Silogisme, yaitu penarikan kesimpulan yang diawali dengan ungkapan umum (premis mayor) kemudian diikuti oleh ungkapan khusus (premis minor) yang kemudian ditariklah kesimpulan dari kedua hal tersebut.
- b. Sebab-akibat, yaitu penarikan kesimpulan ini diawali dengan sebab yang kemudian diikuti oleh beberapa akibat untuk memperkuat pernyataan.
- c. Akibat-sebab, yaitu penarikan kesimpulan yang diawali dengan akibat yang kemudian diikuti oleh sebabnya.

³⁰ *Ibid.* Hlm. 177.

³¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, Hlm. 35.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Prespektif Hukum dan Etika)*, Yogyakarta : UII Press.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Jiwan Dono, 2014, *Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik*, Bandung, Revika Aditama.
- Alben Dariyanto, 2010, *Tugas dan Kewenangan PPAT, Tinjauan Yuridis Berdasarkan PP No. 24, Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998*. Jakarta, Pustaka Ilmu
- Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press,
- Ateng Syaifudin ,2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu (konsep teoritis, kewenangan, bentuk dan minuta akta)*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* Bandung : Mandar Maju.
- Budi Untung, 2015, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Yogyakarta: Andi.
- Darji Darmodiharjo, 1995, *Pokok-Pokok filsafat Hukum*, Jakarta : PT Gramedia pustaka utama.
- Dellyana Shant, 1988, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: Sinar Grafika.
- Freddy Haris, dan Leny Helena, 2017, *Notaris Indonesia*, Jakarta : Lintas Cetak Djaja.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT (Kumpulan Tulisan)*, Bandung, Mandar Maju.
- Hamzah Ridwan, 2007, *PPAT dan Akta Otentik*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta Timur : Dunia Cerdas.

- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani, 2013 *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta : Dunia Cerdas.
- Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya.
- Johny Ibrahim, 2010, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Jujun S. Suriasumantri, 2015, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan .
- M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Jakarta : Kencana.
- Mirzani Ahmad, 2008, *Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*, Citra Ilmu, Bandung.
- Muhammad Ridwan, 2015, *Sanksi Perdata dan Sanksi Pidana Bagi Notaris PPAT yang Melanggar Ketentuan Pidana dalam Pembuatan Akta Autentik*. Jakarta, Rineka Cipta.
- Muhammad Syukri Albani Nasution, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Jakarta : Kencana.
- Nurlinda, Ida. 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria*, Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Dimasa Datang*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ruslan Alamsyah, 2011, *Kajian Yuridis terhadap PPAT No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PERATURAN PEMERINTAH*, Jakarta, Erlangga
- Ronny Hanitijo, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Satjipto Rahardjo, 2009, *Hukum dan Perilaku, Hidup Baik adalah Dasar Hukum yang Baik*, Kompas Media Nusantara, Jakarta,
- Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soerjono Soekanto, 2010, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta : Rajawali Pers.

- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- Soerjono Soekanto, 2007, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sutedi Ardian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Susanto Urip, 2016, *Pejabat Pembuatan Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang Dan Sifat*, Jakarta : Kencana.
- Supriadi. 2012, *Hukum Agraria* cetakan ke-5. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000
- Utrecht dan Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Yusril Ihza Mahendra, "Penggunaan Terminologi Pejabat Umum Dalam Tata Hukum di Indonesia", disampaikan pada panel diskusi dalam rangka pelaksanaan kongres XIX Up Grading and Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 25 Januari 2009.
- Zainudin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum* , Jakarta: Sinar Grafika .

b. Jurnal

- Abdul Wahid, *Kekuatan Alat Bukti Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Berdasarkan PPAT Nomor 24 Tahun 2016*, Fakultas Hukum , Universitas Muhammadiyah Cirebon, Vol. 4, No. 2, Desember 2019.
- Ahmad Arizal Mukti, *Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, Jurnal Hukum POSITUM Vol.5, No.2, Des 2020.
- Anak Agung Bagus Juniarta, *Tanggung Jawab PPAT terkait dengan Akta Jual Beli Tanah*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 06 No. 2, Agustus 2021.
- Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah*, Bandar Lampung, Vol : 03 Nomor : 3 Januari 2020

- Bing Waluyo, *Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cakrawala Hukum, Volume 24 Issue 1, Maret 2022
- Dahlan Ali, *Pertanggungjawaban Hukum Notaris/Ppat Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Dirugikan*, Syiah Kuala Law Journal : Vol. 3, No.1 April 2019.
- Fine Handryani. *Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Pada PPAT di Kabupaten Langkat)*. Jurnal MKn. 2011.
- Kadek Cahaya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat AktaTanah PPAT dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol. 01, No. 01, Juli 2019.
- Sherli Rahmadani Zebua. *Tinjauan Yuridis Penggunaan Formulir Akta Jual Beli Kapling Perumahan Oleh PPAT di Kota Medan*. Jurnal Magister Kenotariatan. 2012.
- Sri Purwanti, *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Repertorium, Vol : 3, Nomor : 2, 2016.
- Sutrisno, *Tanggapan Terhadap Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Bahan Kuliah Etika Profesi Notaris*, Magister Kenotariatan USU, 2007.