

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Setiap makhluk hidup termasuk manusia memiliki berbagai macam kebutuhan yang harus dipenuhi dalam kehidupannya. Akibat dari kebutuhan yang beragam tersebut, sering kali timbul permasalahan yang perlu diselesaikan secara hukum. Maka dari itu, hukum sangat diperlukan untuk menciptakan ketertiban agar membentuk suatu masyarakat yang teratur. Hukum memiliki 3 (tiga) macam tujuan yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.<sup>1</sup>

Umumnya manusia memiliki tiga macam kebutuhan pokok yang harus terpenuhi. Tiga kebutuhan pokok tersebut diantaranya adalah sandang, pangan dan papan. Tanah menjadi instrumen untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Saat ini kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, masalah akan tanah tidak hanya menjadi permasalahan yuridis, tetapi menyangkut masalah ekonomi, sosial dan politik. Dengan perkembangan yang pesat tersebut tanah menjadi hal utama dalam kehidupan, hal ini dikarenakan tanah berfungsi ganda, yaitu menjadi *social asset* & menjadi *capital asset*. Tanah menjadi *social asset* artinya adalah persatuan sosial masyarakat Indonesia. Tanah menjadi *capital asset* artinya adalah tanah berkembang menjadi alat ekonomi yang penting. Disisi lain

---

<sup>1</sup> Gunanegara, *Pendapat Hukum Bangunan, Fungsi dan Penerapan dan Contoh Pendapat Hakim pada Tindak Pidana Agraria*, (Jakarta: PT Tatanusa, 2019), hal.6

tanah wajib digunakan sebesar-besarnya demi kesejahteraan, kemakmuran dan wajib dijaga kelestariannya.<sup>2</sup>

Akibat dari perubahan dari fungsi tanah adalah berdampak pada permintaan pada tanah yang terus mengalami peningkatan, namun saat ini persediaan tanah terus semakin terbatas. Keadaan ini menyebabkan harga tanah menjadi mahal dan membuat masyarakat semakin sulit untuk membeli tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa tanah maupun konflik-konflik yang disebabkan oleh tanah.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) seluruh warga termasuk pemerintah wajib menjunjung tinggi hukum tanpa terkecuali, maka dari itu prosedur-prosedur administrasi pemerintahan harus dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku. Indonesia adalah negara *Welfare State* (Negara Kesejahteraan), maka kesejahteraan rakyat Indonesia harus menjadi prioritas bagi pemerintah, hal ini berdasarkan alinea keempat pembukaan UUD 1945. Pasal ini memiliki makna bahwa Pemerintah mempunyai tanggungjawab untuk melindungi seluruh sumber kehidupan bangsa Indonesia guna untuk mensejahterahkan seluruh rakyat. Karena itu didalam isi Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 merupakan dasar bahwa negara

---

<sup>2</sup> Dhea Tri Febrina, Ahars Sulaiman, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Ppat" *Jurnal Petita Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019 Bulan Juni* (Riau: Fakultas Hukum Riau Kepulauan, 2019), hal. 125

<sup>3</sup> Kadek Cahya Susila Wibawa, "Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid", *Jurnal Crepido, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2019 Bulan Juli* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2019), hal. 41

menguasai, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan semua sumber daya alam yang memiliki air dan sumber daya alam lainnya di Indonesia untuk memajukan kemakmuran rakyat Indonesia.

Sekarang ini dan kedepannya, tanah menjadi suatu dasar dan penting dalam kehidupan dan pembangunan. Oleh karena itu setiap orang sering melakukan kegiatan jual beli tanah, sewa menyewa, bahkan menggunakan tanah sebagai hak jaminan saat melakukan kredit/ utang dengan orang lain. Adanya jaminan kepastian hukum atas tanah diperlukan karena melihat pentingnya kegunaan tanah untuk setiap orang atau badan hukum. Tanah adalah benda tidak bergerak karena sifat tanah tidak dapat dipindahkan, namun hak atas sebidang tanah dapat dipindahkan yang dibuktikan dengan akta otentik.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada Pasal 26 mengacu pada penjualan tanah yaitu penjualan hak milik atas tanah, sedangkan ketentuan lain hanya menyebutkan istilah dialihkan. Pengertian pengalihan menunjukkan perbuatan hukum yang disengaja yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui hibah, penjualan, penukaran, dan hibah wasiat. Oleh karena itu yang dimaksud dengan istilah “pengalihan” adalah perbuatan hukum pengalihan kepemilikan tanah akibat kegiatan jual beli.<sup>4</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT)

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 76

menyusun akta yang membuktikan bahwa proses jual beli tanah, hak atas tanah/hak atas unit rumah susun telah dilakukan untuk mendaftarkan pengalihan/pemindahan hak.<sup>5</sup> Syarat ini ditegaskan lagi dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yaitu Peralihan hak dan kepemilikan tanah kepada unit rumah susun melalui hibah, penjualan, pendapatan perusahaan, penukaran dan tindakan hukum pengalihan hak lainnya, kecuali hak tersebut dialihkan melalui lelang, tetapi harus diberi wewenang oleh PPAT untuk membuktikan bahwa hal tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah wajib melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan menjamin kepastian hukum yaitu fokus dengan kepentingan pendaftaran tanah dan mempersoalkan tentang hak yang dimiliki dan siapa pemilik haknya, dan bukan untuk kepentingan lain seperti contohnya perpajakan. PPAT membantu pemerintah dalam mewujudkan ketertiban dalam bidang pertanahan, khususnya dalam pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik.<sup>6</sup>

Terdapat beban dan tanggung jawab demi menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan didalam akta yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT. Contoh perbuatan hukum dimaksud adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Berdasarkan PP 24/1997, untuk memastikan

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hal. 369

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Persepektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hal. 61

kepastian hukum pengalihan tanah sesuai dengan hukum adat, semua perjanjian pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan kontrak yang dibuat di hadapan PPAT.

Untuk menjamin suatu kepastian hukum dalam peralihan tanah berdasarkan hukum adat maka PP 24/1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA mengatur bahwa semua perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan melalui akta yang dibuat dihadapan PPAT.<sup>7</sup>

PPAT mempunyai arti penting dalam mewujudkan fungsi pendaftaran tanah yaitu demi menjamin adanya kepastian hukum. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan kontrak tanah, PPAT harus memiliki keahlian dan kemampuan khusus terkait UUPA di bidang pertanahan yang merupakan bagian dari tanggung jawab dan kewenangan PPAT di bidang pendaftaran tanah. Oleh karena itu, sebelum atau dalam kontrak yang dibuat oleh PPAT, beban dan tanggung jawab untuk memastikan kepastian hukum kedua belah pihak sudah dicantumkan.

Peralihan hak milik atas tanah harus memenuhi persyaratan hukum dan peraturan yang berlaku tanpa melanggar kode etik dan juga peraturan jabatan PPAT serta tata cara dalam pembuatan akta otentik adalah harus mengikuti prosedur pembuatan dengan sangat tepat dan hal ini merupakan ketentuan hukum yang memaksa. Dalam proses pembuatan akta PPAT

---

<sup>7</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung: PT. Alumni, 1993), hal. 23

harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan tindakan hukum terkait, yaitu pembeli dan penjual atau orang yang diberi kewenangan oleh mereka untuk menggunakan otorisasi tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa penjual harus menggunakan akta notaris, sedangkan surat kuasa pembeli bisa menggunakan akta dibawah tangan. Pembuatan akta PPAT harus dibuat oleh setidaknya dua orang saksi untuk bersaksi. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mereka berhak menjadi saksi jika memenuhi syarat untuk menjadi saksi yang diantaranya dengan membuktikan identitas para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan para pihak telah melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>8</sup>

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 24/2016) menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat publik yang berhak membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik unit rumah susun. PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki kewajiban yang salah satunya adalah bekerja dengan bertanggung jawab, mandiri, jujur dan adil. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 3 huruf f Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

---

<sup>8</sup> Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Jurnal Lex Crimen* Vol. VI, No. 1, Tahun 2017 Bulan Jan-Feb (Manado: Fakultas Hukum Unsrat, 2017), hal. 14

Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Setelah selesai proses jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT maka dipenuhi syarat terang dan melakukan cek bersih dikantor pertanahan sesuai prosedur, membayar PPh, BPHTBH dibuat akta lalu ditanda tangani. Pembayaran dan pemindahan hak sudah terjadi dengan dibuktikan dengan akta yang dibuat tersebut.<sup>9</sup>

Tugas dari PPAT adalah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan melakukan hal-hal sebagai bukti adanya perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik unit rumah susun, tindakan tersebut akan menjadi dasar data pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut. Perbuatan Hukum yang dimaksud berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama dan pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Pengertian Akta PPAT yang terdapat dalam Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP 24/1997 adalah alat untuk membuktikan bahwa suatu perbuatan hukum telah dilaksanakan. Oleh karena itu, jika suatu perbuatan hukum dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak lagi digunakan

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: PT. Universitas Trisakti, 1997), hal. 331

sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Sekalipun para pihak yang bersangkutan membatalkan perbuatan hukum, pendaftaran tidak dapat dibatalkan meskipun perbuatan hukum tersebut sudah didaftarkan di kantor pertanahan. Perubahan data akibat pembatalan harus disertai dengan alat bukti lain seperti Akta PPAT tentang perbuatan hukum baru atau putusan pengadilan.

Akta PPAT merupakan sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga akta PPAT harus dibuat sesuai dengan prosedur. Oleh sebab itu, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memeriksa persyaratan terkait keabsahan perbuatan hukum, seperti mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>10</sup> Sebagai PPAT sudah seharusnya dituntut melaksanakan tugas dan kewajibannya secara Profesional dan mandiri, sesuai Peraturan Kode Etik Ikatan PPAT.

Praktiknya, tidak sedikit terjadi dalam penyusunan Akta Peralihan Jual Beli tanah mengalami penyimpangan atau kesalahan yang dilakukan PPAT dalam pembuatannya. Penyimpangan prosedur tersebut dapat disebut sebagai Maladministrasi. Maladministrasi menurut Nuryanto merupakan perbuatan yang menyalahi aturan etika administrasi, atau suatu perbuatan administrasi yang menyebabkan tujuan administrasi tidak tercapai.<sup>11</sup> Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Op. cit*, hal. 507

<sup>11</sup> Nuryanto A. Daim, *Hukum Administrasi: Perbandingan Penyelesaian Maladministrasi oleh Ombudsman dan Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), hal. 58



Republik Indonesia menjelaskan, maladministrasi adalah perilaku atau perbuatan melawan hukum melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam pelayanan yang dilakukan oleh penyelenggaraan dan pemerintah yang menimbulkan kerugian materiil dan/atau imateriil bagi masyarakat dan orang perseorangan.<sup>12</sup>

Contoh pelanggaran dalam praktek pembuatan akta oleh PPAT adalah PPAT yang melakukan tanda tangan terhadap akta jual beli tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, penandatanganan terhadap Akta Jual Beli dilakukan tidak bersamaan oleh para pihak, tidak ada saksi yang terlibat langsung dalam penandatanganan akta dan PPAT tidak membacakan secara detail isi Akta Jual Beli dengan rinci hanya membacakan garis besarnya saja.

Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan perbuatan maladministrasi sendiri diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 28 antara lain pemberhentian secara hormat dan pemberhentian secara tidak hormat.

Kasus yang penulis angkat adalah kasus putusan Nomor 3811 K/Pdt/2016, kasus ini diajukan oleh penggugat terkait dengan objek

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 61

sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1113 atas nama Doso Warsono (Penggugat) yang diajukan kepada para tergugat yaitu Wahyu Basuki (Tergugat 1), Dewi Subekti (Tergugat 2), Dzaki Aslam Muhadzar (Tergugat 3), dan Eka Budiyantha selaku PPAT (Tergugat 4). Gugatan ini dilakukan karena Tergugat 4 selaku PPAT membuat Akta Jual Beli Nomor 526/2008 (selanjutnya disebut AJB Nomor 526/2008) yang dibuat tanggal 18 November 2008, dimana sudah terjadi jual beli antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat 2 selaku ibu yang mewakili Tergugat 3 yang masih dibawah umur. Dengan adanya akta jual beli itu maka menyebabkan sertifikat SHM Nomor 1113 telah balik nama menjadi atas nama tergugat 3. Setelah menerima SHM tersebut tergugat 1 dan 2 melakukan renovasi terhadap rumah tersebut.

Namun pada bulan Desember 2009 dilakukan renovasi terhadap bangunan diatas tanah sengketa tersebut, Penggugat yang merasa tidak pernah melakukan jual beli tanah tersebut lalu datang untuk menghentikan renovasi atas bangunan tersebut. Dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Penggugat merasa tidak pernah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa kepada Tergugat. Penggugat menyatakan bahwa para pihak tidak pernah bertemu menghadap Tergugat 4 untuk menandatangani akta jual beli tersebut. Dalam fakta yang muncul dalam persidangan terbukti bahwa antara Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak pernah bertemu menghadap PPAT Eka Budiyantha untuk menandatangani AJB Nomor 526/2008. Proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat

berdasarkan Akta Nomor 526/2008 tidak ada saksi-saksi akta yang mengetahui atau menyaksikan langsung para pihak menandatangani proses peralihan hak tersebut. Hanya terdapat dua orang saksi dan menurut keterangan keduanya dalam pengadilan mereka tidak mengetahui apakah proses penandatanganan dilakukan dihadapan PPAT Eka Budiyanata atau tidak. Putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim adalah menyatakan Tergugat 4 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menjalankan jabatan sebagai Notaris/PPAT secara tidak sesuai dengan kewajibannya.

Oleh karena itu penulis tertarik ingin mengambil topik ini karena perbedaan yang terjadi dimana fakta yang terjadi di lapangan masih terdapat tindakan maladministrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat suatu akta jual beli tanah yang dapat merugikan orang yang tanahnya menjadi korban dari tindakan PPAT tersebut. Walaupun sudah ada dasar hukum mengenai tugas dan kewajiban PPAT beserta sanksinya, masih saja terjadi pelanggaran yang dilakukan selama prakteknya. Penulis mengangkat kasus ini sebagai bahan analisis mengenai akibat hukum dari tindakan maladministrasi yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli beserta sanksi terhadap PPAT yang melakukan tindakan maladministrasi dalam pembuatan akta jual beli.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Mengacu pada latar belakang di atas, Penulis mengambil rumusan masalah yang akan digunakan dalam penulisan sebagai berikut:

1. Bagaimana jenis dan bentuk penegakan hukum kepada PPAT yang melakukan maladministrasi dalam pembuatan akta jual beli ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan PPAT?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan perkara Nomor 3811 K/Pdt/2016 mengenai akibat hukum perbuatan maladministrasi yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang tidak dihadiri saksi ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penulisan Skripsi ini adalah untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk meneliti, mengetahui dan menganalisis jenis dan bentuk penegakan hukum kepada PPAT yang melakukan maladministrasi dalam pembuatan akta jual beli ditinjau dari PP 37/1998 *juncto* PP 24/2016 dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017  
Tentang Kode Etik Ikatan PPAT.

2. Untuk meneliti, mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum dan amar putusan perkara Nomor 3811 K/Pdt/2016 mengenai akibat hukum perbuatan maladministrasi yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang tidak dihadiri saksi ditinjau dari PP 37/1998 *juncto* PP 24/2016 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum dan diharapkan dapat membantu tambahan informasi bagi masyarakat, PPAT, BPN dan akademisi yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai maladministrasi yang dilakukan oleh PPAT.

##### 1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh masyarakat luas untuk lebih memahami mengenai akibat hukum dari tindakan maladministrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan cara mendapatkan hak-hak yang dapat mereka dapatkan jika tanah mereka menjadi korban.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika yang digunakan dalam skripsi ini merupakan garis besar secara singkat tentang materi-materi yang dimuat dalam bab per bab dengan rincian sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bagian ini penulis menguraikan tentang latar belakang yang menyebabkan ketertarikan penulis untuk mengkaji lebih lanjut terhadap perbuatan maladministrasi yang dilakukan oleh PPAT. Bagian ini juga dilengkapi dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan, hal ini bertujuan agar penulisan skripsi ini dapat terarah dan jelas batas-batas kajian yang akan dilakukan serta tujuan yang ingin dicapai.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bagian ini menguraikan kajian pustaka yang dilakukan oleh penulis secara teoritis normatif terkait dengan teori-teori, doktrin ahli, serta hal-hal terkait Jual beli tanah, PPAT dan perbuatan maladministrasi. Hal ini bertujuan agar penulis mendapatkan sumbangan kerangka berpikir untuk mengkaji akibat hukum dari tindakan maladministrasi yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bagian ini menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan metode penelitian, jenis penelitian, pendekatan masalah, jenis data penelitian,

prosedur perolehan data dan sifat analisis yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bagian ini akan membahas, menelaah, dan menganalisis dua rumusan masalah sebagai berikut. Pertama, jenis dan bentuk penegakan hukum kepada PPAT yang melakukan maladministrasi dalam pembuatan akta jual beli ditinjau dari PP 37/1998 *juncto* PP 24/2016 dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Kode Etik Ikatan PPAT. Kedua, pertimbangan hukum dan amar putusan perkara Nomor 3811 K/Pdt/2016 mengenai akibat hukum perbuatan maladministrasi yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang tidak dihadiri saksi ditinjau dari PP 37/1998 PPAT *juncto* PP 24/2016 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bagian penutup merupakan bagian terakhir dari penulisan skripsi ini yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan tersebut ditarik dari analisis yang telah dilakukan, juga landasan teoritis dan konseptual yang telah dijelaskan sebelumnya. Penulis juga memberikan saran-saran kepada beberapa pihak sehubungan dengan penelitian ini.