

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Indonesia memiliki luas wilayah yang luas dan terpisah antara satu pulau dengan pulau yang lainnya. Keberagaman pulau-pulau tersebut membawa keuntungan yang besar bagi Indonesia, sebab setiap pulau memiliki budaya yang unik dan kaya atas sumber daya alam, sehingga sangat dimungkinkan untuk dikembangkan dengan berbagai industri yang berbeda.

Namun untuk mencapai perkembangan dan pembangunan yang maksimal, diperlukan kerjasama antara masyarakat, pemilik modal dan pemerintah, baik pemerintah tingkat daerah maupun pemerintah pusat. Laju perkembangan ekonomi yang sangat pesat merupakan tantangan yang besar bagi pemerintah Indonesia. Tantangan di bidang pengawasan pertanahan diperumit dengan adanya sistem hukum adat yang berbeda di pulau-pulau Indonesia, sementara permintaan pembangunan perumahan dan perkantoran untuk kebutuhan bisnis cukup tinggi. Ketidaksinkronan antara pengawasan di bidang pertanahan dan kebutuhan masyarakat atas pembangunan, menyebabkan timbulnya banyak sengketa mengenai kepemilikan lahan dan jual beli lahan.

Dalam beberapa tahun terakhir ini, pemerintah Republik Indonesia telah melakukan usaha yang nyata sehubungan dengan peningkatan pendaftaran hak atas tanah, yaitu melalui penerbitan sertifikat tanah secara gratis bagi masyarakat yang tidak mampu. Namun masih terdapat urgensi yang cukup tinggi bagi pemerintah

untuk memprioritaskan perbaikan pengaturan dan pengawasan secara berkala, konsisten dan merata, sehingga kebutuhan seluruh masyarakat dan pemilik modal di bidang pertanahan dapat terpenuhi dengan baik, terutama mengenai keabsahan proses peralihan hak atas tanah.

Sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar; hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan hukum sehubungan pemindahan hak yang paling lazim ditemui adalah peralihan melalui jual beli sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 37 huruf (a) PP 24 Tahun 1997 di atas tersebut. Oleh sebab itu, notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peranan penting dalam peralihan atau jual beli atas kepemilikan hak atas tanah dan pendaftaran tanah di Indonesia.

Jual beli didefinisikan suatu bentuk perjanjian yang mengakibatkan lahirnya perikatan dan kewajiban untuk memberikan sesuatu, yaitu penjual wajib untuk menyerahkan kebendaan yang dijual kepada pembeli, dan pembeli wajib untuk menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.<sup>1</sup>

Ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) juga mengatur definisi jual beli yaitu suatu

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 3

perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota tersebut, perjanjian jual beli tersebut memiliki dua kewajiban yaitu:<sup>3</sup>

1. kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
2. kewajiban pembeli untuk melakukan pembayaran atas barang yang dibeli.

Jual beli sebagaimana dimaksud di atas harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang

Secara khusus untuk transaksi jual beli hak atas tanah, maka perbuatan hukum tersebut tunduk juga pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai UUPA) dan peraturan pelaksana dibawahnya. UUPA menganut konsepsi dan asas-asas dari Hukum Adat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA. Proses jual beli tanah berdasarkan hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu:<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps 1457

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181

<sup>4</sup> Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*", dalam *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 317

1. Bersifat tunai, yang berarti harga yang telah disepakati oleh para pihak telah dibayarkan secara penuh pada saat pelaksanaan jual beli;
2. Harus bersifat terang, yang berarti pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan pihak yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum atas objek tersebut; dan
3. Bersifat riil atau nyata, yang berarti terdapat penandatanganan akta pemindahan hak, yang merupakan bukti nyata telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut.

Proses jual beli yang bersifat tunai, terang dan riil wajib direalisasikan melalui penandatanganan akta otentik berupa Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu, termasuk pembuatan akta jual beli (AJB). Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut membuktikan terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang disertai pembayaran harga, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli secara nyata atau riil. Dengan demikian dengan adanya akta jual beli tersebut adalah sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dengan dilakukan pembayaran harganya.<sup>5</sup>

Penandatanganan AJB tidak selalu dapat dilakukan apabila ternyata masih terdapat persyaratan-persyaratan yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak, baik

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. ke-1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 76;

pihak penjual maupun pihak pembeli. Beberapa kondisi yang menyebabkan para pihak belum dapat menandatangani AJB adalah:<sup>6</sup>

1. Pembayaran yang merupakan syarat utama jual beli tanah belum bisa dilaksanakan dengan lunas atau penuh;
2. Dokumen tanah atau surat-surat tanah yang dibutuhkan belum lengkap;
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru; atau
4. Belum terdapat kesepakatan mengenai luas obyek jual beli antara pemilik tanah dan calon pembeli.

Salah satu contoh dokumen tanah yang belum lengkap sebagaimana dimaksud dalam angka 2 di atas adalah sertifikat hak atas tanah yang belum terpecah dari sertifikat induk atas tanah. Pemecahan bidang tanah diperlukan apabila calon pembeli bermaksud untuk membeli suatu bagian dari total tanah yang tercantum dalam sertifikat induk. Hal ini terjadi pada saat seseorang atau suatu badan hukum akan menjual suatu lahan menjadi beberapa kavling tanah kepada konsumen, dimana di atas tanah kavling tersebut akan dibangun rumah-rumah oleh developer (pengembang properti).

Dalam Pasal 48 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa atas permintaan pemilik sertifikat hak atas tanah, satu bidang tanah yang telah terdaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian. Ketentuan tersebut menyatakan juga

---

<sup>6</sup> Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan I, (Jakarta: Kata Pena, 2013), hlm. 63.

bahwa masing-masing bagian tanah tersebut merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Selain kendala pemecahan bidang tanah tersebut, terdapat permasalahan lainnya yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, yaitu penandatanganan AJB dan/atau pelaksanaan transaksi jual beli tanah terkadang tidak dapat dilakukan secara langsung oleh pihak penjual dengan berbagai alasan. Hal ini disebabkan karena terkendalanya waktu pihak penjual atau adanya kesepakatan tertentu antara penjual dan pihak lainnya mengenai penjualan tanah. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, pihak penjual memilih untuk memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan untuk menandatangani perjanjian terkait sehubungan dengan jual beli tanah. Kuasa dimaksud tersebut dituangkan dalam bentuk surat kuasa untuk menjual hak atas tanah.

Pemberian kuasa yang dimaksud di atas tunduk pada Pasal 1792 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

Surat kuasa menjual dapat dibuat di bawah tangan atau dapat melalui akta notarial. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam Pasal 1793 KUHPerdara, yang mengatur bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan ataupun dengan lisan.

Dalam hal para pihak bermaksud untuk membuat surat kuasa dalam bentuk notarial, maka peran notaris sebagai pejabat umum diperlukan untuk pembuatan akta tersebut. Kewenangan pembuatan akta kuasa oleh notaris dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian.

Kuasa yang diberikan tersebut adalah kuasa yang bersifat khusus, yaitu pemberian kuasa yang ditujukan untuk melakukan suatu kepentingan tertentu atau beberapa tindakan. Dalam prakteknya, surat kuasa yang dibuat tidak mencantumkan secara terperinci mengenai tindakan-tindakan apa saja yang diperbolehkan oleh penerima kuasa dan bagaimana pelaksanaan penjualan hak atas tanah dilakukan. Hal ini diakibatkan adanya unsur faktor kepercayaan dan/atau itikad baik, sehingga pemberi kuasa sering mengabaikan pentingnya dibuatkan kuasa yang terperinci. Faktor hubungan pertemanan juga mempengaruhi suasana pembuatan kuasa tersebut, sehingga apabila kuasa dibuat secara terperinci, dapat mengindikasikan rasa ketidakpercayaan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa tersebut.

Dalam hal transaksi jual beli atas tanah telah selesai dilakukan oleh penerima kuasa, maka kuasa tersebut berakhir sebagaimana diamanatkan dalam surat kuasa tersebut. Pemberi kuasa dengan berbagai pertimbangan, dapat juga menarik kembali atau mencabut kuasa tersebut walaupun transaksi jual beli atas tanah sama sekali belum dilaksanakan atau belum selesai dilaksanakan. Hal-hal yang menjadi alasan pencabutan kuasa tersebut antara lain adalah batalnya kesepakatan para pihak, salah satu pihak wanprestasi, salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum, atau pemilik sertifikat hak atas tanah bermaksud untuk melanjutkan proses transaksi jual beli atas tanah tersebut tanpa bantuan pihak ketiga.

Pasal 1813 KUHPerdara menentukan bahwa:

Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Berdasarkan ketentuan tersebut, diketahui bahwa beberapa alasan pemberian kuasa berakhir adalah dengan ditariknya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa ataupun melalui pemberitahuan penghentian kuasanya oleh pemberi kuasa tersebut. Namun terdapat beberapa permasalahan sehubungan dengan pencabutan kuasa ini, mengingat kuasa tersebut tidak berdiri sendiri atau telah didahului penandatanganan perjanjian kerjasama antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Selain hal tersebut, surat kuasa tidak mencantumkan secara terperinci tentang perbuatan-perbuatan apa saja yang diperbolehkan untuk dilaksanakan oleh penerima kuasa dan jangka waktu keberlakuan kuasa tersebut. Dalam hal surat kuasa tersebut telah dicabut, penerima kuasa terkadang masih melakukan tindakan-tindakan lain karena tindakan tersebut dianggap sebagai bagian atau kelanjutan transaksi jual beli atas tanah sebelum efektifnya pencabutan surat kuasa. Perbedaan penafsiran antara pemberi kuasa dan penerima kuasa mengenai periode keberlakuan dan cakupan surat kuasa tersebut mengakibatkan permasalahan dalam pendaftaran dan pemeliharaan hak atas tanah, mengingat keabsahan surat kuasa akan menentukan keabsahan jual beli hak atas tanah.

Selain perbedaan interpretasi tersebut di atas, sengketa antara pemberi kuasa dan penerima kuasa ataupun pihak terkait lainnya, dapat juga dipicu oleh itikad buruk salah satu pihak, yang dengan sengaja melakukan tindakan yang lain, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan pribadi dari transaksi jual beli tanah tersebut. Tindakan-tindakan tersebut tidak hanya menimbulkan perkara perdata



saja, namun dapat juga dikategorikan sebagai perbuatan pidana yang mengandung unsur penggunaan surat palsu, sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (2) *juncto* Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP).

Notaris sebagai pejabat umum yang juga turut membantu melakukan tindakan awal atas proses jual beli tersebut, sering menjadi pihak tergugat ataupun turut tergugat. Sebagai salah satu contoh adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 295 PK/Pdt/2020 tanggal 22 Juni 2020 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1117 K/PDT/2018 tanggal 23 Oktober 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 113/PDT/2017/PT BDG tanggal 5 Mei 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 382/Pdt.G/2014/PN Bks tanggal 28 Januari 2016, penggunaan akta kuasa oleh penerima kuasa, yang mana kuasa tersebut telah dicabut oleh pemberi kuasa. Dalam kasus ini, C. Dhoni Triwibawasari, (Penggugat), yang merupakan isteri Almarhum Antonius Sumarwanto menggugat:

1. Helmi Akbar (Tergugat 1);
2. Notaris Tuti Sumarni, (Tergugat 2);
3. Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat cq. Kantor Pertanahan Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat (Tergugat 3);
4. PT. Bank Syariah Bank Rakyat Indonesia cq Bank Syariah Bank Rakyat Indonesia Cabang Cipulir cq Bank Syariah Bank Rakyat Indonesia Cabang Jakarta Kedoya cq Bank Syariah Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Bekasi - Pondok Gede (Tergugat 4);

5. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cq Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bekasi (Tergugat 5);
6. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk cq Bank Muamalat Cabang Kalimalang Bekasi (Tergugat 6); dan
7. 6 (enam) orang warga yang terdiri dari:
  - a. Hastomo Tri Wibowo (Turut Tergugat 1);
  - b. Iwan Suryaman (Turut Tergugat 2);
  - c. Jayadi (Turut Tergugat 3);
  - d. Teguh (Turut Tergugat 4);
  - e. Kevin Alexander Rivan cc Triyoga (Turut Tergugat 5); dan
  - f. Irma Damayanti (Turut Tergugat 6).

Bahwa pada tanggal 19 Juni 2009 Almarhum Antonius Sumarwanto, pernah membuat Perjanjian dengan Tergugat 1 sehubungan dengan kerjasama penggunaan dan penjualan Sertifikat Hak Milik Nomor 10141 atas nama Antonius Sumarwanto (selanjutnya disebut SHM Nomor 10141), yang dituangkan dalam akta No. 01 tanggal 19 Juni 2009 Tentang Kesepakatan Bersama di hadapan Tergugat 2. Untuk mendukung pelaksanaan kesepakatan tersebut, Antonius Sumarwanto memberikan kuasa kepada Tergugat 1 sebagaimana dituangkan dalam akta Nomor 02, tanggal 19 Juni 2009 Tentang Kuasa menjual yang dibuat dihadapan Tergugat 2.

Selanjutnya, pada tanggal 8 November 2010, Almarhum Antonius Sumarwanto telah mengirimkan surat kepada Tergugat 1, Tergugat 2, dimana surat dimaksud berisikan pencabutan kuasa yang dituangkan dalam Akta No. 2 Tentang

Kuasa Jual tertanggal 19 Juni 2009 tersebut. Selain hal tersebut, pada tanggal yang sama Almarhum Antonius Sumarwanto, juga mengirimkan surat kepada Tergugat 3 yang isi surat tersebut tentang pencabutan kuasa, sekaligus pengajuan pemblokiran terhadap SHM Nomor 10141.

Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mengindahkan pemberitahuan yang telah disampaikan oleh Almarhum Antonius Sumarwanto, Tergugat 1 dan Tergugat 2 malah tetap melanjutkan proses pemecahan SHM Nomor 10141. Berdasarkan hal tersebut, istri Almarhum Antonius Sumarwanto, yaitu C. Dhoni Triwibawasari (Penggugat) mengajukan gugatan atas perkara perbuatan melawan hukum kepada Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 di Pengadilan Negeri Bekasi. Pengadilan Negeri Bekasi dengan putusannya Nomor 382/Pdt.G/2014/PN.BKS tertanggal 28 Januari 2016 memutuskan bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 telah melakukan perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan putusannya Nomor 113/Pdt/2017/PT.BDG tanggal 5 Mei 2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1117K/Pdt/2018 tertanggal 23 Oktober 2018, dan Putusan Mahkamah Agung pada pemeriksaan peninjauan kembali dengan Putusannya Nomor 395PK/Pdt/2020 tertanggal 22 Juni 2020.

Tergugat 2, Notaris Notaris Tuti Sumarni, telah menjadi salah satu pihak tergugat dalam perkara ini, akibat keikutsertaan melakukan proses pemecahan SHM Nomor 10141 berdasarkan akta kuasa menjual yang telah dicabut. Dalam persidangan diketahui Tergugat 2 menyadari bahwa akta kuasa menjual tersebut telah dicabut, namun Tergugat 2 mengemukakan bahwa keikutsertaannya untuk melakukan pemecahan sertifikat hak atas tanah merupakan kelanjutan kegiatan jual

beli sebelum kuasa tersebut dicabut. Namun Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat 2 tidak mengindahkan pencabutan surat kuasa tersebut.

Secara umum, notaris yang juga merangkap jabatan sebagai PPAT, yang ikut serta melakukan pemecahan bidang tanah tanpa alas dasar yang sah dapat digugat secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dan diajukan tuntutan secara pidana sesuai dengan Pasal 264 ayat (2) *juncto* Pasal 55 KUHP. Selain upaya hukum perdata dan pidana, notaris dapat dikenai sanksi administratif. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dirasa perlu untuk membahas pertanggungjawaban notaris dalam keikutsertaan membantu proses pemecahan bidang tanah, yang mana proses pemecahan tersebut dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual yang telah dicabut oleh pemberi kuasa. Oleh sebab itu, peneliti menuangkan hasil penelitian dengan judul “Pertanggungjawaban Notaris selaku PPAT yang Turut Serta Melakukan Pemecahan Bidang Tanah Atas Dasar Akta Kuasa Menjual yang Telah Dicabut”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Untuk mencapai hasil yang diharapkan serta lebih terarahnya penulisan tesis ini, maka peneliti membuat pembatasan atas masalah-masalah yang akan dibahas, maka peneliti merumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan notaris selaku PPAT yang turut serta melakukan proses pemecahan bidang tanah atas dasar akta kuasa menjual yang telah dicabut? dan

2. Bagaimana pertanggungjawaban notaris selaku PPAT yang turut serta melaksanakan proses pemecahan bidang tanah atas dasar akta kuasa menjual yang telah dicabut?

### **1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kewenangan notaris selaku PPAT yang turut serta melakukan proses pemecahan bidang tanah atas dasar akta kuasa menjual yang telah dicabut; dan
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban notaris selaku PPAT yang turut serta melaksanakan proses pemecahan bidang tanah atas dasar akta kuasa menjual yang telah dicabut.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Sehubungan dengan penelitian ini, peneliti memiliki harapan bahwa hasil penelitian ini akan memberikan manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap ilmu kenotariatan, yang terkait dengan pertanggungjawaban notaris selaku PPAT yang turut serta melakukan pemecahan bidang tanah atas dasar akta kuasa menjual yang telah dicabut.

2. Manfaat secara praktis

Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan peneliti dan juga diharapkan untuk memberikan sumbangan penelitian terkait dengan pertanggungjawaban

notaris selaku PPAT yang turut serta melakukan pemecahan bidang tanah atas dasar akta kuasa menjual yang telah dicabut.

## **1.5. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dikemukakan latar belakang pemilihan judul serta rumusan masalah, maksud dan tujuan serta manfaat penelitian atas permasalahan yang ada.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Diuraikan tentang teori dan dasar hukum mengenai surat kuasa menjual dan proses pemecahan bidang tanah serta kewenangan notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam bagian pertama adalah tinjauan umum mengenai kewenangan dan kewajiban notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam bagian kedua adalah tinjauan umum mengenai kewenangan dan kewajiban PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam bagian ketiga adalah mengenai tinjauan umum mengenai proses pemecahan bidang tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam bagian keempat adalah mengenai tinjauan umum mengenai penyertaan tindak pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam bagian kelima adalah tinjauan umum mengenai surat kuasa menjual, yang didalamnya dijabarkan mengenai pengertian surat kuasa, pembatasan surat kuasa, dan berakhirnya surat kuasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

### BAB III METODE PENELITIAN

Diuraikan tentang metode penelitian yaitu jenis penelitian, jenis data yang digunakan dalam penelitian, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisa data penelitian ini.

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Diuraikan analisa penulis terhadap kasus yang dipilih sebagai landasan pembahasan mengenai kewenangan notaris selaku PPAT untuk melakukan pemecahan bidang tanah atas dasar kuasa yang telah dicabut.

Dalam Bab ini juga dijabarkan mengenai pertanggungjawaban notaris dan PPAT baik secara perdata, secara pidana dan secara administratif sehubungan dengan turut serta melakukan proses pemecahan bidang tanah.

### BAB IV PENUTUP

Kesimpulan dan saran diuraikan berdasarkan pembahasan permasalahan hasil penelitian dari bab-bab sebelumnya.