

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia adalah sebuah negara hukum di mana kekuasaan tunduk pada aturan hukum. Dalam negara hukum, hukum memiliki posisi yang sangat penting dalam pemerintahan dan berfungsi sebagai pelindung kepentingan manusia. Oleh karena itu, kesadaran akan hukum tidak dapat dipisahkan dari hukum alam. Dalam konteks ini, hukum seharusnya dilihat sebagai alat kemanusiaan yang mengarahkan manusia menuju kebahagiaan, meskipun aspek-aspek hukum tidak bisa diabaikan.¹ Pada dasarnya, hukum bertujuan untuk membentuk perilaku masyarakat (*law as a tool of social engineering*).

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian integral dari pembangunan nasional yang sedang giat dilaksanakan, merupakan upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) alinea IV. Tujuan tersebut meliputi perlindungan seluruh bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, peningkatan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta berpartisipasi dalam menciptakan ketertiban dunia berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial. Pelaksanaan

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hal 3.

pembangunan nasional ini bukan hanya tanggung jawab pemerintah, melainkan juga tanggung jawab masyarakat.

Kekayaan alam Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran masyarakat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, menjadi kewajiban bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal demi tercapainya cita-cita bangsa. Tanah, sebagai salah satu kekayaan alam, memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Mayoritas masyarakat Indonesia bergantung pada hasil pertanian, sehingga tanah menjadi sangat vital bagi mereka. Namun, pentingnya tanah sering menjadi sumber sengketa, terutama terkait hak kepemilikan. Pertumbuhan penduduk yang tinggi juga meningkatkan kebutuhan akan tanah atau lahan, sehingga menyebabkan harga tanah meningkat.²

Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum. Sebagai negara hukum, maka hukum mempunyai kedudukan yang tinggi dalam pemerintahan, hukum adalah perlindungan kepentingan manusia. Kesadaran hukum dengan demikian tidak dapat dilepaskan dari hukum alam kaitannya dengan hal ini hukum semestinya dipandang sebagai instrumen kemanusiaan yang menghantarkan manusia pada kebahagiaan manusiawi

² Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, bagian II, Jilid III (Djambatan 1981).hlm 27-28.

meskipun unsur hukum tidak dapat dihindari.³ Pernyataan dari hukum pada hakikatnya menentukan perilaku masyarakat (*law as a tool of social engineering*).

Peralihan kepemilikan atas tanah atau hak milik dapat dilakukan dengan cara jual beli atas tanah, yaitu perbuatan hukum pemindahan atas tanah untuk selamanya, yang dapat dilakukan secara terang dan tunai. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT, dan pada saat yang sama untuk memenuhi syarat tunai, penjual menyerahkan tanah haknya dan pembeli membayar seharga tanah hak tersebut. Peralihan dan pemindahan hak atas tanah dapat terjadi akibat adanya perbuatan hukum. Beralihnya hak atas tanah akibat peristiwa hukum berupa peralihan hak atas tanah secara waris karena meninggalnya seseorang pemegang hak kepemilikannya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, 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.⁴

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Kewenangan ini diberikan oleh KUHPdata yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk mempertkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPdata,

³ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hal 3.

⁴ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 3.

maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai notaris. Salah satu hal yang diatur dalam UUJN yaitu mengenai kewenangan Notaris. Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kewenangan seorang notaris memang sudah dibatasi didalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pembatasan ini berlaku apabila ada pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang diatur dalam undang-undang lain. Oleh karena itu apabila ada pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam undang-undang, maka notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu sepanjang kewenangan dalam pembentukan akta otentik tersebut tidak diatur oleh undang-undang lain, maka notaris berwenang untuk membuat akta tersebut.⁵

Dalam melaksanakan tugas utamanya, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diberikan wewenang untuk membuat akta otentik. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat

⁵ Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hal. 444.

(1) PP Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas utama yang dimaksud dalam Pasal 2, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait semua perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya. Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 secara jelas memberikan klasifikasi jenis-jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT, yang diperkuat lagi dalam Pasal 3 PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik ditetapkan oleh PP Nomor 37 Tahun 1998 dan juga dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) dari peraturan yang sama. Pembatasan ini bertujuan agar kewenangan PPAT tidak tumpang tindih dengan kewenangan pejabat lain yang juga dapat membuat akta otentik seperti notaris. Klasifikasi pembuatan akta otentik oleh PPAT dalam rangka pendaftaran tanah secara jelas diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta otentik untuk proses pendaftaran tanah, PPAT harus mematuhi pedoman tersebut. Meskipun kehadiran PPAT tidak sesuai dengan sistem hukum yang berlaku dan unsur-unsur sebagai Pejabat Umum tidak terpenuhi, secara yuridis PPAT bukanlah pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Namun, dalam praktiknya, PPAT diakui dan diterima oleh masyarakat hukum sebagai pejabat yang berwenang menjalankan sebagian fungsi pejabat umum, yaitu dalam pembuatan

akta otentik khususnya terkait peralihan dan pembebanan dengan objek hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.⁶

Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik telah diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik juga dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Pembatasan ini dimaksudkan agar kewenangan yang diberikan kepada PPAT tidak berbenturan dengan kewenangan pejabat lain yang dapat membuat akta otentik seperti notaris. Klasifikasi atas pembuatan akta otentik dalam rangka pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT dengan jelas diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena itu sebagai pedoman dalam pembuatan akta otentik dari proses pendaftaran tanah, PPAT dalam membuat akta otentik tidak boleh keluar dari pedoman tersebut. Mengingat kehadiran PPAT tidak mengacu kepada sistem hukum yang berlaku dan unsur-unsur sebagai Pejabat Umum tidak terpenuhi, sehingga secara yuridis, PPAT bukan pejabat umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara. Akan tetapi pada kenyataannya PPAT ada dan diterima oleh masyarakat hukum, sehingga kedudukan PPAT diakui sebagai pejabat yang berwenang menjalankan sebagian fungsi pejabat umum yaitu dalam pembuatan akta otentik khusus peralihan dan pembebanan dengan obyek hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.⁷ PPAT sebagai pejabat yang berwenang

⁶ N.G. Yudara, “Kedudukan Akta PPAT sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik,” Makalah yang disampaikan dalam rapat INI, Jakarta, 8 Juni 2001, hal 15-16

⁷ *Ibid.*,

membuat akta otenti merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan PPAT diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat sesuai dengan format yang telah diatur oleh Undang-undang, dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu, biasanya di tempat di mana akta tersebut dibuat. Salah satu jenis akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta partij, yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris, yang mencatat uraian dari apa yang dinyatakan dan dijelaskan oleh para pihak ketika mereka menghadap Notaris. Definisi akta partij dinyatakan secara tegas dalam Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang memberikan Notaris kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh hukum atau yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan untuk dicatat dalam suatu akta autentik. Notaris juga bertanggung jawab untuk menjamin tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan salinan akta, dan lain sebagainya, selama pembuatan akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Salah satu kewenangan yang diberikan kepada Notaris oleh undang-undang adalah kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUUJN. Meskipun secara yuridis kewenangan ini sudah diberikan, dalam prakteknya Notaris belum dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan karena pembuatan akta tersebut masih dibatasi. Hal ini disebabkan oleh adanya pejabat lain yang juga diberi kewenangan

dalam pembuatan akta pertanahan, yaitu PPAT, yang kewenangannya diatur oleh PP Nomor 37 Tahun 1998. Pemberian kewenangan langsung kepada PPAT disebut sebagai atribusi, karena kewenangan tersebut diberikan langsung oleh peraturan perundang-undangan.⁸

Dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna yang diberikan kepada para pihak beserta ahli waris tentang apa yang termuat di dalamnya. Dengan demikian, kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan yang memegang kewibawaan dari Negara untuk membuat suatu akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna. Akta autentik salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, hal ini disebabkan karena isi akta autentik serta bentuknya dibuat sesuai dengan kenyataan apa adanya sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Undang-undang mengatakan bahwa, pembuktian dengan menggunakan alat bukti tulisan atau akta autentik merupakan alat bukti yang diakui dan beberapa perbuatan dianggap sangat penting sehingga mengharuskan adanya pembuatan akta.⁹

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta terkait tanah. Mereka harus memiliki pengetahuan dan keterampilan di bidang pertanahan agar akta yang dibuat tidak menimbulkan masalah hukum di masa depan,

⁸ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal.30

⁹ Iin Purwaningsih, "Pemalsuan Akta Autentik Yang Melibatkan Notaris", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 3, Nomor 1, Februari 2019, hlm. 4.

karena akta-akta ini adalah dokumen autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat. Sebagai Pejabat Umum, PPAT harus mematuhi hukum, sumpah jabatan, dan kode etik. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus bersikap profesional dan berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum. Saat membuat akta, PPAT harus memperhatikan semua persyaratan yang berlaku. Kelalaian sekecil apapun dari pihak PPAT dapat merugikan masyarakat maupun dirinya sendiri, dan dapat menimbulkan masalah hukum baik di bidang pidana maupun perdata.

Ada banyak permasalahan yang timbul pada pembuatan akta, salah satunya adalah terdapat suatu pemalsuan identitas, dokumen palsu ataupun keterangan palsu yang dilakukan oleh pihak penghadap dalam pembuatan akta otentik.¹⁰ Namun menurut Pasal 15 ayat 1 Undang- Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris hanya berwenang untuk membuat akta otentik berdasarkan hal-hal yang dikehendaki oleh penghadap untuk dituangkan dalam akta otentik. Menurut pasal tersebut, Notaris terlepas dari tanggung jawab pembuktian materil dari apa yang diberikan oleh penghadap dan hanya bertanggungjawab secara penuh atas akta yang dibuat oleh Notaris. Kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik kemudian disalahgunakan oleh masyarakat yang mempunyai itikad buruk dalam pembuatan akta. Hal tersebutlah yang membuat profesi Notaris menjadi profesi yang rentan terjerat permasalahan hukum. Notaris sering dilibatkan dan dijadikan

¹⁰ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 27.

pihak dalam persidangan karena Notaris terlibat dalam pembuatan akta yang memuat identitas palsu. Pada praktek nya ada Notaris yang memang terbukti melakukan hal tersebut, namun tidak sedikit Notaris yang tidak ikut bertanggungjawab atas terjadinya identitas palsu karena Notaris hanya membuat dan bertanggungjawab atas akta yang dikehendaki oleh Penghadap.¹¹

Meskipun Notaris dalam melaksanakan tugasnya sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun tetap saja ada penghadap-penghadap yang berbuat curang seperti yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN.Jkt Sel, yang mengadili perkara perdata telah menjatuhkan putusan antara H.M Ismet Abdullah sebagai Penggugat, Kemal Suryo Setyo Utomo Bin Osman sebagai Tergugat I, Yenih sebagai Tergugat II. Kasus ini diawali dengan Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seluas 1.989m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2756/ Cipete Jakarta Selatan, selanjutnya tanpa sepengetahuan dan keterlibatan penggugat yang merupakan pemilik objek tanah yang sah, Para Tergugat secara Bersama-sama membuat perjanjian pengikatan jual beli terhadap Obyek Tanah dengan tujuan mengalihkan obyek tanah kepada Turut Tergugat II secara tanpa hak dengan cara melakukan pencurian identitas sekaligus pemalsuan atas dokumen kependudukan atas nama Penggugat termasuk juga dokumen-dokumen terkait pelaksanaan Tindakan perjanjian jual beli berupa KTP, KK, Buku Nikah, Sertipikat Hak Milik No. 2765. Penggugat

¹¹ Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Lex Renaissance No. 1 Vol. 2 Januari 2017: 147 – 161, hal. 151

mengetahui bahwa adanya rencana pengalihan hak atas Obyek Tanah berdasarkan PPJB No.12 berdasarkan temuan Penggugat sendiri, bahwa dengan terbuktinya pemalsuan dokumen tersebut Penggugat meyakini bahwa seluruh proses peralihan Obyek Tanah milik Penggugat dilakukan dengan bentuk rekayasa dan memenuhi unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara). Jika melihat dari kasus diatas, meskipun sudah dilakukan pengenalan penghadap oleh PPAT, nyatanya masih terdapat kasus pemalsuan dalam akta yang dibuatnya di mana pihak yang hadir tersebut adalah orang lain yang berpura-pura sebagai pihak penjual.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik kemudian disalahgunakan oleh masyarakat yang mempunyai itikad buruk dalam pembuatan akta. Hal tersebutlah yang membuat profesi Notaris menjadi profesi yang rentan terjerat permasalahan hukum. Notaris sering dilibatkan dan dijadikan pihak dalam persidangan karena Notaris terlibat dalam pembuatan akta yang memuat identitas palsu.¹² Pada praktek nya ada Notaris yang memang terbukti melakukan hal tersebut, namun tidak sedikit Notaris yang tidak ikut bertanggungjawab atas terjadinya identitas palsu karena Notaris hanya membuat dan bertanggungjawab atas akta yang dikehendaki oleh Penghadap. Oleh karena itu Notaris dalam pembuatan akta harus menggunakan Prinsip Kehati-hatian. Seorang notaris dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris ayat (1)

¹² Kunni Afifah, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Lex Renaissance No. 1 Vol. 2 Januari 2017: 147 – 161, hal 151.

huruf (a) dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perjanjian. Prinsip kehati-hatian penting untuk diterapkan oleh notaris karena akta sebagai produk notaris berpotensi menjadi objek perkara yang dapat diajukan ke pengadilan.

Berdasarkan latar belakang, penulis ingin meneliti bagaimana Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur mengenai tanggung jawab seorang Notaris dalam hal terjadinya pemalsuan identitas yang dilakukan oleh penghadap. Indonesia belum mengatur secara jelas mengenai kebenaran adanya identitas palsu karena dalam Undang-Undang Jabatan Notaris diatur bahwa Notaris hanya berwenang untuk membuat akta berdasarkan apa yang dikehendaki dan disampaikan oleh penghadap dan tidak memiliki kewenangan untuk menyelidiki apakah hal-hal yang disampaikan oleh penghadap tersebut merupakan suatu kebenaran atau penipuan. Masyarakat masih memiliki itikad buruk dalam membuat akta dan tidak jelasnya aturan mengenai perlindungan Notaris dalam hal terjadinya pemalsuan identitas tersebut. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan analisis secara mendalam, yang hasilnya dibuat dalam bentuk penelitian dengan judul **“PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dipaparkan, maka penelitian ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam melakukan verifikasi dokumen yang diperlukan untuk pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ?
2. Bagaimana kewajiban Hukum Notaris untuk Melakukan Pemeriksaan Lebih Lanjut Terhadap Identitas Para Penghadap Yang Mencurigakan Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN JKT SEL?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengembangkan gagasan ilmu hukum khususnya terkait dengan penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam memverifikasi dokumen yang diperlukan untuk pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Untuk membuktikan persoalan hukum berdasarkan putusan Nomor 782/Pdt.G/2020/PN JKT SEL terkait kewajiban seorang Notaris untuk melakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap identitas para penghadap yang mencurigakan.

1.4 Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian merupakan suatu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain untuk:

1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan khususnya bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam hal kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam hal memverifikasi identitas para penghadap dalam penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Sebagai bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan akibat jual beli.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Diharapkan menjadi panduan bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli serta diharapkan dapat menjadi kontribusi dalam perkembangan hukum khususnya bagi Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya dalam membuat akta otentik.
2. Sebagai Informasi bagi lembaga yang berwenang, pihak yang bersangkutan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, dan masyarakat luas mengenai gambaran peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang tersusun secara sistematis, dimana diantara bab saling berkaitan sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan, sistematis dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang landasan teori yang digunakan dalam penelitian sebagai pandangan pemikiran dari penelitian dengan mengikutsertakan studi literatur, dan juga berisikan tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini memuat metode yang digunakan dalam penelitian termasuk jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil penelitian berdasarkan data yang telah dikumpulkan. Hasil penelitian kemudian dilakukan analisa dan dikaitkan dengan teori-teori yang telah dibahas sebelumnya untuk memberi penjelasan dan jawaban terhadap permasalahan penelitian yang ada.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab yang terakhir ini penulis akan menjelaskan mengenai kesimpulan yang diperoleh keseluruhan hasil pembahasan serta saran yang mungkin dapat menjadi pertimbangan dan masukan bagi semua pihak terkait penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis.

