

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di dalam pemerintahan Indonesia, kedudukan paling tinggi yaitu hukum yang mana untuk melindungi kepentingan manusia, mengatur hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.¹ Mekanisme pembentukan Hukum di Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Hukum memiliki fungsi dan tujuan, salah satu fungsi hukum adalah sebagai sistem kontrol sosial karena memuat norma-norma yang mengontrol perilaku individu dalam berhadapan dengan kepentingan dari individu-individu yang lain dalam kehidupan sosial,² sehingga tatanan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara agar tercipta hubungan yang harmonis dalam kehidupan masyarakat.

Di dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara dibutuhkan adanya hal yang dapat menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum maka dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang diselenggarakan oleh pejabat tertentu yang kewenangan tugasnya merupakan pendelegasian

¹ Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Buku 1, (Bandung : Alumni, 2000), hal. 17.

² Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama 1996), hal. 159.

dari peraturan perundang-undangan yang tugasnya menjalankan salah satu bagian dari tugas negara.

Salah satu pejabat yang memiliki kewenangan membuat dan menerbitkan akta otentik adalah Notaris/ PPAT. Tanggung jawab Notaris/PPAT di dalam pembuatan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai sesuatu peristiwa atau perbuatan hukum yang berguna bagi penyelenggaraan negara maupun kegiatan masyarakat.

Notaris di Indonesia sudah ada sejak zaman masa penjajahan Belanda seiring dengan masuknya VOC (*Verenigde Oost Indhische Compagnie*) ke Indonesia.³ Pada masa itu tugas seorang Notaris memberikan pelayanan dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dalam kotapraja.

Pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur jabatan Notaris yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dengan perubahan diundangkannya peraturan baru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Notaris/PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum. Notaris diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian,

³Ghansam Anam, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia(Seri Peraturan Jabatan Notaris)*, Cetakan Pertama, (Sidoarjo : Zifatama Publisher,2014), hal. 6.

dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang.⁴ Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta-akta sepanjang itu diatur dalam peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang membatasinya.

Notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
- g. membuat Akta risalah lelang

⁴Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491), Pasal 15 ayat(1).

Pada masa penjajahan Hindia Belanda, pemerintah Hindia Belanda memberlakukan bahwa tanah-tanah yang tunduk pada ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tanah-tanah yang terdaftar dan untuk peralihan haknya harus dilakukan dan didaftar pada pejabat-pejabat yang disebut pejabat-pejabat balik nama (*Overschrijving Ambtenaren*) StaatBlaad 1834-27. Instansi PPAT telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut 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.

Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT :

- 1.) PPAT bertugas pokok 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
- 2.) Perbuatan hukum sebagaimana adalah sebagai berikut :
 - a. Jual Beli
 - b. Tukar Menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)

- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah. Maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan kata lain dalam hubungan tujuan pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data yuridis yang sudah dicatat sebelumnya memerlukan peranan PPAT. Menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT

Keotentikan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam perbuatannya tetap berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Merujuk pasal 1868 KUH Perdata, akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila dibuat dalam bentuk sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat di hadapan pihak atau pejabat umum yang berwenang untuk itu sesuai dengan lokasi kedudukan akta itu dibuat.

Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) mensyaratkan adanya syarat materiil dan syarat formil dalam pembuatan akta. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka tidak dapat disebut akta otentik, karena sifat keotentikan

sebuah akta menjadi hilang dan akan mengalami perubahan kekuatan pembuktiannya.⁵

Notaris dan PPAT sama-sama berwenang membuat dan menerbitkan akta otentik, namun payung hukum kedua pejabat tersebut berbeda. Kewenangan Notaris mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT kewenangannya merujuk pada Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan Notaris secara keseluruhan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 15 UUJN dan beberapa kewenangan tertentu juga diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Tugas dan kewenangan PPAT dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan PPAT berwenang membuat akta jual beli terkait pertanahan.

Pada umumnya Notaris merangkap jabatan sebagai PPAT. Rangkap jabatan sebagai Notaris dan PPAT diperbolehkan dalam undang-undang⁶ sepanjang di tempat kedudukan jabatan itu berada. Artinya tempat

⁵Vivian Pormantow, Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata, *Jurnal LexPrivatum*. Vol VI/No.7/Sept/2018, hal. 90-98.

⁶UUJN, Pasal 17 huruf g jo PP No. 24/2016, Pasal 7 Ayat (1).

kedudukan Notaris yang juga sebagai PPAT wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.⁷

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik.

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Jadi syarat otentitas suatu akta yaitu :

- 1.) dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- 2.) oleh atau di hadapan Pejabat Umum
- 3.) Pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta otentik yang dibuat PPAT merupakan tanda bukti kepemilikan yang dapat menjamin kepastian hukum jika suatu saat nanti terjadi sengketa. Selain itu, akta otentik merupakan instrumen perlindungan hukum bagi pemiliknya. Dalam hal jual beli tanah dan bangunan, masyarakat sudah menyadari pentingnya legalitas dalam proses pembuatan hukum yang akan dilakukan maupun sudah dilakukan dan dituangkan dalam suatu dokumen dalam bentuk akta otentik.

Kesadaran masyarakat membuat akta di hadapan pejabat yang berwenang menunjukkan masyarakat telah sadar bahwa untuk mendapatkan

⁷Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491), Pasal 19 ayat (1) dan (2).

perlindungan dan kepastian terhadap objek yang dimilikinya dibutuhkan alat bukti berupa akta. Akta dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban setiap objek hukum. Tujuan dibuatnya akta tidak lain agar menghindari atau meminimalisir terjadinya hubungan hukum yang bermasalah atau cacat hukum yang dapat merugikan subjek hukum maupun masyarakat.⁸

Pada era zaman sekarang, para pihak pelaku di dunia bisnis dalam melakukan transaksi turut melibatkan PPAT dalam mengesahkan suatu akta jual beli karena PPAT sebagai pengemban profesi memiliki keahlian dalam ilmu hukum dan kenotariatan, sehingga mampu memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan pelayanan. Eksistensi PPAT di era perkembangan bisnis saat ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat dan pelaku bisnis lain. PPAT dituntut untuk bekerja secara profesional dan penuh tanggung jawab dalam memberikan pelayanan publik dengan baik tanpa berpihak sesuai dengan koridor standar pelayanan jabatan yang telah diatur dalam UUJN yaitu memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasa PPAT dengan baik dengan mengedepankan prinsip-prinsip kode etik jabatan PPAT.⁹ Jabatan sebagai PPAT timbul karena adanya suatu kebutuhan dari masyarakat di dalam mengatur pergaulan hidup

⁸Pengurus Ikatan Notaris Indonesia, Anke Dwi Saputro, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan Di Masa Mendatang*, (Jakarta : Gramedia Pustaka, 2009), hal. 15.

⁹Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung : Refika Aditama, 2015), hal. 10.

sesama individu yang saling membutuhkan adanya suatu alat bukti perihal hubungan hukum yang bersifat keperdataan di antara mereka.¹⁰

Hubungan yang saling membutuhkan antara PPAT dengan masyarakat dan negara jika berjalan sesuai koridor hukum yang berlaku dapat menciptakan hubungan yang positif sehingga diharapkan dapat memberikan ketertiban dan keamanan di tengah-tengah masyarakat. PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta memang dituntut berlaku baik dan benar yang artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya dan tidak mengada-ada atas akta yang dibuatnya serta harus menjelaskan atau membacakan isi akta sesuai maksud yang disepakati kedua belah pihak.¹¹

Kaidah tersebut di atas memang sudah selayaknya dijalankan oleh PPAT, karena jika diabaikan dapat merugikan PPAT itu sendiri, organisasi, negara bahkan masyarakat yang membutuhkan jasanya. Dalam praktek di lapangan memang terkadang ditemui pelayanan PPAT dalam memberikan jasa kepada masyarakat adakalanya karena berbagai hal yang mengakibatkan banyak ditemukan PPAT dilaporkan oleh klien ke lembaga kode etik profesi bahkan adapula yang dilaporkan secara perdata maupun pidana.

¹⁰Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-4, (Jakarta : Erlangga, 1996), hal. 30.

¹¹Ismantoro Dwi Yuwono, *Memahami Berbagai Etika Profesi dan Pekerjaan*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2013), hal. 195.

Pada penelitian ini akan mengkaji Putusan Majelis Pengawas Notaris kasus Nomor : 04/B/MPPN/VIII/2016 yang telah ditemukan kasus Notaris yang dilaporkan oleh klien karena dinilai telah melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugasnya karena dinilai tidak cermat, tidak menjaga pihak-pihak yang berkepentingan terkait dengan perbuatan hukum yang sedang dilaksanakan.

Dalam perkara tersebut, Notaris Elsy Javanka (Notaris EJ) yang merangkap jabatan sebagai PPAT dinilai bekerja tidak profesional karena berpihak terhadap salah satu pihak dalam pembayaran jual beli rumah secara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui Bank Yudha Bhakti (Bank BYB). Hamid dan Rani Rachminar (H dan RR) penjual melaporkan Notaris EJ karena pada saat menangani proses pembuatan akta jual beli mengabaikan pesan penjual atas nominal harga transaksi yang disepakati adalah senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tetapi pada saat akad jual beli Notaris EJ membacakan dan menyatakan bahwa harga jual beli rumah sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dibayar tunai tetapi uang tunai tersebut tidak ada karena belum diterima juga dari pembeli maupun pihak Bank. PPAT EJ dinilai telah bertindak tidak seksama serta tidak menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum yang tercantum dalam AJB tersebut, dalam hal ini tidak menjaga kepentingan pihak penjual.

Kronologinya pembeli Ari Arjana (AA) berminat untuk membeli rumah Hamid (H) dengan kesepakatan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus

juta rupiah). Pembayaran transaksi rumah akan menggunakan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari Bank Yudha Bhakti (BYB) dengan jaminan sertifikat rumah tersebut. AA mengarahkan agar H dan RR membawa sertipikat asli atas nama H ke Account Officer Bank Budi Napriadi jam di luar jam kantor dengan alasan karena sibuk. Sebelum penyerahan sertifikat, RR memberikan perjanjian secara lisan ke BN dan AA bahwa harga penjualan rumah tersebut adalah Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), apabila kurang dari harga tersebut yang sudah disepakati, maka transaksi jual beli ini batal. BN memberikan informasi kepada H dan RR bahwa nantinya pencairan dana tidak bisa langsung ke rekening penjual karena yang mengajukan kpr adalah AA, jadi dana tetap dicairkan terlebih dahulu ke AA dan AA baru mentransfer ke H. Pada saat diadakan Akad Jual Beli di hadapan Notaris EJ, yang hadir BN, H, RR, AA dan isteri, tidak ada saksi lain lagi. Pada saat pembacaan Akta Jual Beli oleh Notaris EJ terdapat kalimat pembayaran rumah sebesar Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) dibayar tunai dan sebagai kwitansi. H ada memberhentikan bacaan Notaris EJ dan menginformasikan bahwa harga transaksi adalah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sampai saat ini belum menerima pembayaran. Notaris EJ hanya menyampaikan kepada H dan RR bahwa yang mengurus pembayaran adalah AA dan BN sebagai AO Bank.

H dan RR beberapa kali mendatangi Notaris EJ namun tidak berhasil bertemu. Mereka ingin menanyakan salinan AJB dan bukti pembayaran apa yang dilampirkan AA karena mereka belum menerima pembayaran dan

sertifikat sudah beralih namanya ke AA. Pegawai Notaris EJ mengatakan tidak mempunyai salinan AJB karena sudah dikirim ke Bank BYB.

Dalam kasus perkara tersebut di atas dapat dilihat bahwa telah terjadi jual beli antara penjual dengan pembeli, harga transaksi yang disepakati berbeda dengan harga yang tercantum di dalam AJB. Penjual juga tidak menerima uang dari pembeli. Sertifikat sudah beralih nama, objek masih dalam penguasaan pemilik.

Menurut R.Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹² Karena jual beli adalah merupakan perjanjian, maka dalam hal ini berlakulah syarat-syarat untuk sahnya perjanjian tersebut. Menurut pasal 1320 KUH Perdata, syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah:

- 1.) Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- 2.) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3.) Suatu hal tertentu
- 4.) Suatu sebab yang halal

Apabila melihat ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dengan kata lain Notaris harus menjunjung tinggi nilai kejujuran, seksama dalam mengambil

¹²R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1998), hal. 79.

keputusan dan mengedepankan sikap kemandirian dalam menjalankan tugas yang diembannya serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum. Notaris juga terikat dalam sumpah jabatan yang erat kaitannya dengan kode etik dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Melalui sumpah jabatan seperti yang diatur dalam Pasal 4 UUN, Notaris berkewajiban untuk menjaga sikap dan tindakan dalam menjalankan tugas yang menjadi kewajibannya sesuai dengan ketentuan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawabnya sebagai Notaris yang kedudukannya tidak memihak dan bersifat mandiri (independen).

PPAT sebagai pejabat umum wajib mempertahankan kenetralannya dan tidak diperkenankan mengabaikan salah satu pihak dengan cara membeda-bedakan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dengan alasan apapun baik alasan status sosial, ekonomi dan lainnya dalam memberi jasa pelayanan kepada masyarakat yang menyangkut penerbitan akta otentik kepada salah satu dari mereka yang berkepentingan.¹³

PPAT dalam menjalankan tugasnya mengurus akta jual beli tanah dan bangunan harus memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menegaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Pasal 1458 yang menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah

¹³Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 65.

pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak boleh membedakan-bedakan satu dengan yang lain. Notaris wajib memberikan jasa penyuluhan hukum terkait dengan akta yang dibuatnya di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu, hal ini diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum merupakan salah satu organ yang mendapat amanat dari berbagai tugas dan kewenangan negara yaitu berupa tugas, kewajiban, wewenang dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan.¹⁴PPAT harus memegang Nilai-nilai dalam Pendidikan Karakter untuk pejabat umum sebanyak 22 (dua puluh) butir telah menjadi perhatian berbagai negara dalam rangka mempersiapkan generasi yang berkualitas, bukan hanya kepentingan individu warga negara, tetapi juga untuk warga masyarakat secara keseluruhan. Berdasarkan uraian di atas, maka judul penelitian ini adalah **:KEDUDUKAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**. Dalam hal ini saya akan melakukan studi kasus dari Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016.

¹⁴Agus Santoso, *Hukum Moral Dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan ke -2, (Jakarta : Prenada Media Group, 2014), hal. 111.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- 1.) Bagaimana pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan?
- 2.) Bagaimana dampak hukum bagi /PPAT yang menimbulkan kerugian pada pihak penjual dalam kasus putusan MPP Nomor 04/B/MPPN/VIII/2016?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.) Untuk mengetahui dan menganalisa pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan.
- 2.) Untuk mengetahui dan menganalisa dampak hukum bagi PPAT yang menimbulkan kerugian pada pihak penjual dalam kasus putusan MPP Nomor 04/B/MPPN/VIII/2016.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut di atas, maka manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi:

- 1.) Teoritis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi perkembangan ilmu hukum perjanjian dan kenotariatan, mengingat dalam penelitian ini kedua ilmu hukum tersebut saling berhubungan karena menyangkut masalah perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.

2.) Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan masukan atau informasi bagi para calon Notaris/PPAT tentang pembuatan akta perjanjian jual beli yang sesuai dengan aturan Notaris/PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dampak hukum yang timbul jika melakukan pelanggaran.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang di dalam bab-bab tersebut menguraikan beberapa hal yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan bagian awal dari penelitian ini yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan Landasan Teori yang meliputi Teori Perjanjian dan Teori Pertanggung jawaban khusus mengenai tinjauan tentang perjanjian yang membahas tentang perjanjian menurut KUHPerdara, syarat-

syarat sah perjanjian, serta perjanjian jual beli. Kemudian mengenai teori Pertanggungjawaban. Mengenai tinjauan umum PPAT yang membahas tentang profesi dan kedudukan PPAT. Kemudian tinjauan umum tentang akta PPAT yang membahas tentang jenis-jenis akta PPAT, kekuatan pembuktian akta otentik, kewenangan PPAT dalam pembuatan akta.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten mengenai macam penelitian, tipe penelitian, jenis data yang dibutuhkan, teknik/metode pengumpulan data, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA

Pada bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan analisa dari kronologi kasus putusan MPP nomor 04/MPPN/VIII/2016 dan jawaban atas rumusan masalah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dari seluruh bab pada penelitian ini, Kesimpulan merupakan hasil analisis Penulis dari permasalahan penelitian kasus ini. Saran juga diiberikan mengenai permasalahan yang diteliti.