

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu hal yang pokok dan mendasar bagi kehidupan manusia. Tanah mempunyai banyak manfaat mulai dari sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal, tempat melakukan kegiatan berusaha hingga tempat mendapatkan bahan makanan. Sehingga tanah dan manusia merupakan kesatuan yang sulit untuk dipisahkan sehingga melahirkan bentuk hubungan secara sosial, emosional dan spiritual.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) menyatakan bahwa:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Selanjutnya dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.¹

Dalam menjalani kehidupannya manusia secara alamiah hidup dengan cara berkelompok, sehingga segala kepemilikannya tidak hanya secara individu melainkan secara berkelompok seperti tanah. Oleh karena kegunaan tanah yang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jilid I*, (Jakarta: PT. Djambatan Jakarta, 2009), hal. 333

begitu banyak maka sering terjadi sengketa tanah di masyarakat, sehingga untuk menghindari terjadinya sengketa tanah diperlukan suatu bukti otentik yang menunjukkan kepemilikan atas suatu tanah tersebut. Dalam memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan berbagai cara salah satunya dengan melakukan proses jual beli tanah. Jual beli merupakan bentuk nyata dari adanya suatu perjanjian. Suatu perjanjian ini merupakan suatu peristiwa ketika seorang berjanji kepada seorang lain atau saat dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sehingga timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan dengan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²

Jual beli merupakan 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 dijanjikan. Perjanjian jual beli ini adalah perjanjian yang konsensual yang artinya sudah lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.³ Sifat konsensual jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang isinya “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan kedua puluh, (Jakarta: Intermasa, 2004), hal 1

³ *ibid* hal 79

belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴ Namun, pengertian jual beli tanah tidak lagi seperti yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melainkan seperti yang ada di dalam UUPA. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian yaitu ketika pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayarkan sejumlah uang sesuai harga tanah yang sudah disepakati, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini sifatnya tunai, terang dan riil. Dalam melakukan jual beli tanah berarti ada yang namanya peralihan hak atas tanah yaitu dari pemilik tanah yang sebelumnya kepada pembeli tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan hanya oleh kedua belah pihak saja tetapi diperlukan pihak (*person*) yang memiliki kapasitas/kewenangan dalam melakukan hal tersebut.

Peralihan hak atas tanah dapat berdasarkan oleh banyak hal seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada skripsi ini penulis akan berfokus membahas peralihan hak atas tanah yang didasarkan oleh jual beli. Proses jual beli tanah dilakukan oleh pejabat yang berhak menjalankan tugas tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT). PPAT dalam menjalankan fungsinya tentu harus berdasarkan norma yang berlaku dan yang telah ditentukan yaitu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998) sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 2016). Dalam perundang-undangan PPAT

⁴ Pasal 1458 KUH Perdata

diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan pertanahan. PPAT sendiri diatur di dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah oleh PP No. 24 Tahun 2016. Dalam menjalankan jabatannya pihak yang berhak dan berwenang untuk mengangkat dan memberhentikan PPAT adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Setempat.

Dalam setiap pengalihan hak atas tanah haruslah dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta perikatannya. Hal ini sebagaimana termuat dalam Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah oleh PP No. 24 Tahun 2016 yang isinya menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.⁵ Kemudian diatur juga di dalam Pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yaitu yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.⁶ Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini memiliki tugas dan kewenangan tertentu untuk melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta

⁵ Pasal 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang PPAT

⁶ Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur di dalam perundang-undangan yang berlaku. Tujuan pelayanan pendaftaran tanah pada dasarnya untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan harus dilakukan dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.⁷

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga yaitu PPAT, PPAT Khusus dan PPAT Sementara. PPAT dalam membuat akta wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat di hadapan PPAT.⁸

Akta PPAT yang merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, sehingga yang dibuktikan adalah peristiwanya.⁹

⁷ I Gusti Bagus Yoga Prawira, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah", Jurnal IUS Vol 4 No. 1 April 2016, hal 65

⁸ *ibid* hal 66

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal 127

Ketika membuat akta otentik harus memperhatikan dan memenuhi unsur-unsur yang diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yakni :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang;
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnyanya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*)¹⁰

Dalam menyerahkan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting sebab disebutkan di dalam Pasal 1482 KUHPerdata “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”.¹¹ Artinya jika melakukan penyerahan sebidang tanah harus juga meliputi dengan

¹⁰ Adrian Sutedi, *Loc. cit.*

¹¹ Pasal 1482 KUHPerdata

penyerahan sertifikatnya. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT. Bentuk peralihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dipenuhi dengan syarat terang dan tunai. Untuk dibuatkannya akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu ia berwenang memindahkan hak tersebut dan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibeli tersebut. Setidaknya tidak lupa dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Akta jual beli tanah ini merupakan salah satu produk hukum berupa akta otentik yang dihasilkan oleh PPAT.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara “akta otentik adalah akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.¹² Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik merupakan ketentuan hukum yang sifatnya memaksa, artinya tata cara prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya sesuai prosedur perundang-undangan. Dalam hal terjadinya penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu terlebih ketika terjadinya sengketa. Dalam PP No. 37 Tahun 1998 merumuskan “PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik...” dalam hal ini kata-kata membuat

¹² Pasal 1868 KUHPerdara

diartikan dalam pengertian luas (*verlijden*) yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang termasuk mempersiapkan, menyusun, dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan.

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan PPAT sudah seharusnya memiliki kemampuan serta kecakapan khusus dibidang pertanahan sehingga akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan kemudian harinya sebab akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik dan dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.

Adapun permasalahan tersebut sering terjadi pada akta jual beli tanah bersertipikat yang banyak disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan dalam pembuatan akta jual belinya ataupun adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan akta jual beli tersebut. Dalam prakteknya seringkali PPAT membuat akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, atas perbuatan PPAT ini dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan di dalamnya. Adapun contoh-contoh pelanggaran yang sering terjadi dalam praktek pembuatan akta PPAT adalah :¹³

1. Menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan cek bersih/pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, tujuannya yaitu :
 - a. Dapat memperoleh kepastian yaitu apakah data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertipikat yang bersangkutan sesuai dengan

¹³ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Op. Cit.*, hal 68

- data yang terdapat pada daftar-daftar di kantor BPN berdasarkan Pasal 97 ayat (5) huruf b PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- b. Dapat memperoleh kepastian apakah sertipikat bersangkutan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Pasal 97 ayat (5) huruf a PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997;
 - c. Dapat memperoleh kepastian jika hak tanah yang bersangkutan tidak tersangkut perkara/sengketa atau dibebani sita/menjadi jaminan utang/beban-beban lainnya;
 - d. Dapat membuktikan bahwa dalam pembuatan akta PPAT telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan;
2. Hanya melakukan cek lisan;
 3. Akta jual beli tidak dibacakan oleh PPAT secara rinci namun hanya menerangkan isi akta secara garis besar;
 4. Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak tidak secara bersamaan;
 5. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, akan tetapi terhadap akta yang akan dibuat telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak;
 6. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta;
 7. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya;

Jika hal-hal seperti di atas terjadi maka dapat menimbulkan akibat hukum yang dinyatakan pembatalannya di depan pengadilan atau akta tersebut yang awalnya mempunyai kekuatan hukum yang sempurna berubah menjadi akta yang kekuatan hukumnya di bawah tangan. Hal tersebut dapat disebabkan kelalaian dari PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan peraturan perundang-undangan dan prosedur yang seharusnya, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subyektif. Akta PPAT yang cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian ataupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT harus dapat mempertanggungjawabkan tindakannya tersebut baik secara moral dan juga hukum.

Terdapat kasus sengketa yang terjadi berdasarkan putusan No. 206/Pdt.G/2012/PN.Sltn. yaitu antara Agus Haryanto dalam hal ini selanjutnya disebut sebagai Penggugat melawan Drh. Dedy Rendrawan selanjutnya disebut Tergugat I, Dr. Winahyu Erwingsih, S.H.,M.Hum selanjutnya disebut Tergugat II, juga PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. selanjutnya disebut sebagai Tergugat III serta juga Kepala BPN Sleman selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat. Adapun kasus terjadi bermula ketika Penggugat berkenalan dengan Tergugat I dan atas tawaran Tergugat I kepada Penggugat maka keduanya menjalin kerjasama bisnis di bidang perdagangan makanan hewan dan klinik hewan. Namun atas tawaran tersebut Penggugat mengatakan bahwa tidak memiliki dana untuk berbisnis sehingga Tergugat I menanyakan apakah Penggugat memiliki sertifikat tanah. Atas pertanyaan itu Penggugat menjawab hanya memiliki satu sertifikat tanah yakni rumah yang ditempati Penggugat. Pada tanggal 23 Mei 2011 Penggugat bersama

istrinya mendatangi kantor Tergugat II, dan telah hadir juga Tergugat I dan staf Tergugat II yang bernama Ananingrum tanpa dihadiri langsung oleh Tergugat II dan Tergugat III. Staf tersebut mengatakan bahwa penandatanganan dokumen-dokumen pengajuan pinjaman bank dapat langsung ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tanpa harus dihadiri Tergugat II karena telah diwakili oleh staf Tergugat II. Dan terkait ketidakhadiran Tergugat III, Tergugat I mengatakan bahwa Tergugat III diwakili oleh Tergugat II, karena Tergugat II adalah Notaris serta PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat III. Atas penjelasan itu Penggugat menandatangani dokumen-dokumen yang sudah disodorkan oleh staf Tergugat II.

Bahwa pada Mei 2012 Penggugat dikagetkan dengan kedatangan Tergugat III dan menjelaskan bahwa Tergugat I sedang pinjaman macet dan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 5598 Desa Sardonoarjo telah beralih nama menjadi nama Tergugat I. Sehingga Penggugat meminta kepada Tergugat II mengenai dokumen-dokumen yang ditandatangani di kantor Tergugat II, dan ternyata Penggugat kaget bahwa dokumen yang ditandatangani adalah Akta Jual Beli No. 503/2011 dan bukan berupa surat persetujuan pemberian jaminan untuk pinjam dana ke bank, bukan berupa surat kuasa pengajuan dana ke bank dan bukan berupa formulir pengajuan dana ke bank.¹⁴

Dari uraian contoh kasus di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait pertanggungjawaban dari PPAT sebagai orang yang bertanggung jawab membuat akta jual beli tanah dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut yang akan dilihat juga dari Kode Etik PPAT. PPAT juga sudah sepatutnya

¹⁴ Putusan No. 206/Pdt.G/2012/Pn.Slmn

dalam melakukan tugasnya harus memberitahukan kepada para pihak isi akta yang dibuatnya sehingga tidak terjadi kesalahan di kemudian hari, seperti kasus yang terjadi di atas yang mana salah satu pihak tidak mengetahui bahwa dokumen yang ditandatangani bukanlah dokumen untuk pinjaman ke bank melainkan akta jual beli tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dan akan dibahas lebih lanjut dalam penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan peralihan hak atas tanah dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang ada?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang penulis hendak capai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pengaturan Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

2. Untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan prosedur yang ada;

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memiliki manfaat baik dari segi teoritis dan juga segi praktis, serta diharapkan memiliki manfaat bagi penulis secara pribadi dan juga pihak-pihak terkait, adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi setiap kalangan akademis, terlebih lagi dalam kalangan ilmu hukum khususnya hukum agraria nasional sehingga dapat meningkatkan pengetahuan dalam hal yang berhubungan dengan pertanahan serta menjadi referensi untuk penelitian atau tugas-tugas sejenis lainnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi mahasiswa untuk mempelajari dan membantu memberi pengetahuan tentang sengketa peralihan hak atas tanah dan pertanggungjawaban PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tersebut yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan

1.5 Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab dan tiap bab terbagi lagi dalam beberapa sub bab yang akan diuraikan lebih lengkap sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang dari topik yang penulis pilih sehingga mendorong penulis untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pertanggungjawaban PPAT dalam pengalihan hak atas tanah melalui pembuatan akta jual beli yang dibuatnya. Dari latar belakang tersebut penulis mengangkat 2 (dua) rumusan masalah yaitu yang pertama “Bagaimana pengaturan peralihan hak atas tanah dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?” dan yang kedua adalah “bagaimana bentuk pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang ada?”. Kemudian, dilanjutkan dengan tujuan penelitian yang memuat sasaran yang akan diperleh dalam penelitian. Ada juga manfaat penelitian yang dibagi menjadi 2 (dua) yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, yang diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan pengetahuan secara teori maupun praktik dalam kehidupan bermasyarakat. Terakhir, bab ini ditutup dengan sistematika penulisan yang menjadi patokan agar penulisan ini dapat terarah sehingga tujuan penulisan skripsi ini dapat tercapai.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan landasan teori dan landasan konseptual. Pada landasan teori, penulis akan membahas mengenai tinjauan umum tentang tanah yang kemudian membahas peralihan hak atas tanah melalui jual beli serta apa yang

dimaksud dengan PPAT beserta kewenangannya. Pada landasan konseptual, penulis akan membahas kewenangan PPAT sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisikan hal-hal yang berkaitan dengan metode penelitian yang mencakup jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan sifat analisis data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis

Bab ini akan membahas, menelaah, menganalisis masalah terkait dengan pertanggungjawaban PPAT dalam pengalihan hak atas tanah melalui pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya.

Bab V Penutup

Bab ini merupakan bagian terakhir dari penulisan skripsi ini yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas analisa rumusan masalah yang diajukan pada skripsi ini. Sedangkan, saran merupakan rekomendasi dalam bentuk input/masukan terkait untuk menangani dan/atau menyelesaikan permasalahan yang sama atau serupa di masa yang akan datang.