

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur dengan tegas bahwa Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tidak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat, tanah juga dapat dimanfaatkan oleh rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur Hak Atas Tanah, akan tetapi tidak memberikan pengertian hak atas tanah. Pasal 4 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 hanya menyebutkan bahwa hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Menurut Boedi Harsono tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak Atas Tanah adalah hak yang member wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki.¹

Tanah memiliki nilai ekonomis karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidak mutlak, namun

¹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah , Hak Pengelolaan , Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Depok: Kencana, 2017), hal. 6-7

negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-undang.

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana di amanatkan UUPA mengandung dua unsur yaitu kepastian obyek hak atas tanah, yaitu dengan menetapkan data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, letak dan batas-batas tanah. Sedangkan kepastian subyek didikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut di kenal dengan sebutan sertifikat tanah. Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas bidang-bidang tanah yang dipunyai dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf, tanah negara, dan hak tanggungan.

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Berdasarkan pasal 1866 ayat (1) Kitab undang-undang Hukum Perdata, alat bukti yang sah atau diakui oleh hukum ialah Bukti Tulisan dapat berupa akta autentik atau akta dibawah tangan. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1870 KUHPerdata, akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris serta orang-orang yang menerima hak dari

mereka suatu akta yang terkuat yang akan dipergunakan untuk dijadikan alat bukti di dalam masyarakat sangat dibutuhkan.²

Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah kehadirannya dikehendaki oleh peraturan Perundang-undangan dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.³ Selain Notaris untuk pembuatan akta autentik pertanahan diatur secara khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat umum keberadaan PPAT diatur dengan peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disingkat Peraturan Jabatan PPAT).⁴ PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁵

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditentukan dalam pasal 2 Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah di dalam ketentuan tersebut ditentukan bahwa tugas

² Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT Citra Adiya Bakti, 2013), hal. 1

³ Oemar Moechthar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 2017), hal. 9

⁴ Husni Thamrin dan M. Khoirin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan*, (Yogyakarta: LaksBang Justitia, 2021), hal. 77

⁵ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 3

pokok PPAT yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah.⁶ PPAT mempunyai tugas untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta-akta otentik atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran atas perubahan data tersebut, dilakukan dengan adanya pembuatan akta. Pembuatan akta tersebut terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah yakni sebagai dasar bagi perubahan subyek hak atas tanah, misalnya jika PPAT membuat Akta jual beli (AJB) tanah maka berdasarkan akta tersebut dilakukan perubahan subyek pemegang hak atas tanah dari penjual selaku subyek hak lama kepada pembeli selaku subyek hak yang baru.⁷

Fungsi PPAT di atur di dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditentukan delapan jenis perbuatan hukum yang boleh dibuat dalam bentuk akta PPAT, meliputi:

1. Jual Beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);

⁶ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 88

⁷ Husni Thamrin dan M. Khoirin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan*, (Yogyakarta: LaksBang Justitia, 2021), hal 91

5. pembagian hak bersama;
6. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. pemberian hak tanggungan; dan
8. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁸

Meski kewenangan PPAT diperoleh dari pemerintah namun jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, PPAT mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan diberi wewenang untuk membuat akta sebagai alat bukti otentik, PPAT mempunyai fungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya, PPAT mempunyai tugas sebagai peran dari perbuatan hukum para pihak sehingga wajib melihat atau mendengarkan kehendak para pihak yang telah mencapai kata sepakat untuk selanjutnya dituangkan dalam akta yang dibuat dihadapan PPAT, mengesahkan perbuatan hukum diantara para pihak diantaranya mengesahkan tanda tangan para pihak dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan, PPAT membantu kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah agar sesuai dengan administratif pertanahan, serta menyampaikan secara tertib atas semua akta-akta yang dibuat di hadapannya kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lama 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.⁹

⁸ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 91

⁹ Husni Thamrin dan M. Khoirin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan*, (Yogyakarta: LaksBang Justitia, 2021), hal. 95

Perbuatan hukum yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) salah satu ialah Membuat Akta Jual Beli dimana Akta Jual Beli dibuat berdasarkan kehendak para pihak dalam suatu perjanjian tersebut. Dimana pengertian Jual Beli adalah merupakan jenis perjanjian hubungan timbal balik, yang merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sehingga dari masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan mempunyai hak. Artinya penjual wajib menyerahkan barangnya dan sekaligus berhak atas pembayarannya, begitu pula sebaliknya. Bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dengan pembeli mengenai suatu objek barang atau benda dengan pembayaran yang telah disetujui. Karena tanpa barang yang dijual dan tidak adanya harga maka jual beli tersebut tidak dapat terjadi. Dengan dilakukannya jual beli tanah, maka tanah yang dijual tersebut beralih kepada pembeli dan sejak itulah menurut hukum adat tanah tersebut berpindah kepada pembeli.¹⁰

Berdasarkan ketentuan pasal 5 UUPA pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Pengertian jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak milik untuk selama-lamanya, yang sifatnya tunai dan riil, serta harus dilakukan secara terang. Sifat tunai berarti dilakukan secara terang. Sifat tunai

¹⁰ Sigit Sapto Dan I Wayan Kartika, *Pokok-pokok Hukum Agraria Indonesia*, (Klaten: Lakeisha, 2022), hal. 170

berarti pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa jual beli harus benar-benar terjadi.¹¹

Peralihan Hak Atas Tanah bisa terjadi karena adanya jual beli, baik pelaksanaan jual beli dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah sangat jelas, bahwa dalam peralihan hak atas tanah didasari oleh akta PPAT.¹² Akta Jual Beli suatu syarat yang harus dibuktikan supaya dapat dilaksanakannya pendaftaran sesuai yang diatur dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1977 “ 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”, supaya bisa mendaftarkan tanah yang transaksinya dilaksanakan berdasar hukum adat sesudah PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam melakukan Jual beli sebelumnya harus di lihat terlebih dahulu darimana harta itu berasal apakah merupakan harta bersama atau harta bawaan pasangan suami isteri, sebagaimana dijelaskan harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama masa perkawinan, harta bawaan adalah harta benda milik masing-masing suami isteri yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan atau

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 194

¹² Nuridin dan Muhammad Wildan, “ Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No.2 November 2020, hal. 200

yang diperoleh sebagai warisan atau hadiah,¹³ apabila harta tersebut merupakan harta bersama maka menurut pasal 36 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, mengatakan: “Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atar persetujuan kedua belah pihak”¹⁴.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata ketentuan pembeli yang beritikad baik terdapat pada pasal 1338 ayat (3) yang menyebutkan: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”¹⁵, pasal ini bertujuan untuk mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak patut dan bertentangan hukum serta untuk memberikan landasan perlindungan hukum atas suatu perbuatan jual beli bagi pembeli yang beritikad baik, pembeli yang beritikad baik maka ia harus dilindungi oleh hukum. Itikad baik dapat pula dibuat dari kenyataan dalam peristiwa hukum seperti: 1.) Harus betul-betul tidak mengetahui kalau tanah yang dibeli itu adalah tanah bukan milik dari si penjual, 2.) Jual beli dilaksanakan dengan terang dan disaksikan.¹⁶

Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebuah Akta Jual beli Tanah yang ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli tanah dimaksud harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan adanya kausa yang halal. Apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi oleh para pihak, akta jual beli tanah yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan

¹³ Happy Susanto, *Pembagian Harta Gono-gini Saat Terjadi Perceraian*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2008),hal. 13-14

¹⁴ Pasal 36 ayat 1, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

¹⁵ Pasal 1338, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁶ I Made Khrisna, dkk., “ Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No.2 September 2020, hal. 2016

kepada pengadilan sesuai dengan tugas dan wewenang PPAT dalam membuat akta otentik, pembacaan akta dan kehadiran PPAT dalam pembuatan akta merupakan bagian terpenting yang harus dilakukan. Apabila syarat objek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi akta jual beli tanah yang batal demi hukum, maka dari itu akta tersebut dianggap tidak ada.¹⁷

Dalam membuat suatu perjanjian yaitu salah satunya membuat Akta Jual Beli PPAT harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan dijadikan prinsip yang utama dalam membuat akta oleh Notaris/PPAT. sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi, dan PPAT. Dan terdapat dalam Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana dalam menjalankan jabatannya Notaris harus mengikuti kewajiban sebagaimana yang sudah di atur dalam Undang-undang tersebut. Surat atau dokumen yang diperlihatkan atau diserahkan oleh salah satu penghadap atau oleh pihak lain yang mana terjadi pengingkaran isi akta atas dasar surat atau dokumen palsu yang diberikan. Atas perbuatan mengaruhi kebsahan akta autentik yang dibuat oleh Notaris/ PPAT dan menimbulkan kerugian kepada penghadap lain dalam akta.¹⁸

¹⁷ Jessica Priscilla dan Rouli Anita, “Perbuatan Melawan Hukum PPAT Dalam Pembuatan AJB Dengan Blanko Kosong”, Jurnal Kartha Semaya, Vol. 9, No.11 2021, hal. 3

¹⁸ Verent Nathalia dan Rouli Anita, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris/PAAT Terkait Dokumen Palsu Melalui Card Reader”, Jurnal Unpak, Vol. 8, No. 1 Januari-Juni 2022, hal. 502

Lahirnya kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan. Dengan adanya sertipikat dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atau pemilik tanah tersebut sehingga dapat mempertahankan hak nya dari pihak lain yang ingin memiliki atau menguasai tanahnya, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya selagi tidak dapat dibuktikan. Terhadap sertipikat tersebut tertulis di dalamnya siapa saja yang pernah memiliki atau menguasai tanah tersebut yang sebelumnya dimiliki atas nama penjual kemudian dicoret dan beralih kepada pembeli dengan tertulisnya nama pembeli di dalam sertipikat tersebut. Sertipikat hak atas tanah merupakan barang berharga sehingga dapat dijadikan jaminan sebagai bentuk pelunasan utang piutang. Jaminan adalah suatu perjanjian antara pemberi dan penerima jaminan dimana pemberi jaminan memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang. Menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang pemberi jaminan.¹⁹

Dalam memberikan jaminan dapat dibuatkannya suatu Akta Perjanjian yang dibuat Oleh pejabat yang berwenang dalam membuat Akta tersebut harus didasari atas adanya kemauan bukan adanya paksaan dari salah satu pihak dalam Pasal 1355 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Mengatakan : “Jika suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum”, karena perilaku tersebut

¹⁹ Gatot Supramono, *Perbankan dan masalah kredit*, (Jakarta: Sinar Grafika,2009), hal. 75

merupakan perbuatan melanggar hukum yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Unsur dari perbuatan melawan hukum terdiri dari adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya hubungan akibat antara kerugian dan perbuatan dan adanya kerugian.

Adanya perbuatan yang melawan hukum dalam penerbitan Akta Jual Beli yang memberikan kerugian bagi pemilik tanah seperti halnya Kasus Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Dps. Penggugat dalam hal ini merupakan pemilik tanah yang bernama Iwan Dharmadi Wangsa, Tergugat I dalam hal ini adalah Notaris yang bernama Wayan Setia Dermawan, Tergugat II dalam hal ini yang mengenalkan penggugat kepada Tergugat III dan Tergugat IV yang bernama Nanik Anike, Tergugat III dalam hal ini adalah yang menghubungkan pendana dengan yang meminjam uang yang bernama Novi Leni Lestari, Tergugat IV yang bernama Veronika Dewi Puspitasari dalam putusan tidak di beri tahu sebagai siapa, Tergugat V merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bernama Ni Wayan Trinadi, Tergugat VI merupakan Isteri dari Pemberi Pinjaman (I Wayan Sudiana (alm.)) yang bernama Tri Wahyuni Sudiana. Tergugat VII, VIII, dan IX merupakan Ahli waris dari Pemberi Pinjaman. Kasus ini bermula Penggugat Pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 841/Lukluk dengan luas 4250 m², pada mulanya penggugat membutuhkan pinjaman dana yang mendesak untuk kebutuhan pengobatan orang tuanya yang

sedang sakit, sehingga kemudian penggugat meminta tolong kepada tergugat II untuk mendapatkan pinjaman dengan syarat penggugat cukup menandatangani kwitansi bermaterai dan sebagai jaminannya penggugat cukup memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM). Kemudian Tergugat II menyampaikan sudah ada yang bersedia meminjamkan uang kepada penggugat. membicarakan pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga 5% dan dalam hanya menandatangani kwitansi diatas materai dan sebagai jaminannya adalah dengan menyerahkan SHM. Kemudian tergugat I menyerahkan kepada penggugat berupa lembaran kertas yang isinya penggugat tidak ketahui untuk ditandatangani, setelah blanko tersebut ditandatangani kemudian penggugat menyerahkan SHM kepada Tergugat I,

Penggugat mendapat telepon dari seorang broker kenalannya yang memberi kabar/ berita bahwa tanah penggugat di Lukluk dengan SHM Nomor 841/Lukluk dengan luas 4250 m2 telah berganti nama kepemilikannya menjadi I Wayan Sudina (alm.). Kemudian penggugat menghubungi dan bertemu dengan I Wayan Sudina (alm.) dan meminta agar sertifikat miliknya tersebut dikembalikan dan jika tidak dikembalikan maka penggugat akan segera membuat laporan polisi. karena menurut penggugat peralihan hak atas tanah Nama I Wayan Sudina (alm.) adalah tidak sah, sebab istri penggugat tidak ikut menandatangani, tidak ikut datang ke Notaris dan tidak ada membuat surat persetujuan dan kuasa serta tidak ada bukti yang sah atas pembayaran tanah sebagaimana dalam jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat I. Nyatanya Akta jual beli Nomor 114/2014 tertanggal 17 Juli 2014 yang dibuat tergugat V tersebut dibuat oleh karyawan tergugat I dan

tergugat V memberikan nomor dan menandatangani akta tersebut tanpa kehadiran I Wayan Sudina (alm.) sehingga tergugat V membuat akta tersebut adalah cacat hukum dan menjadi tidak sah. Dan adanya peralihan hak atas tanah milik Penggugat kepada I Wayan Sudina (alm.) terjadi karena adanya Akta Jual Beli Nomor 114/2014 tertanggal 17 Juli 2014 yang aktanya dibuat oleh karyawan Tergugat I dan dinomori oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ni Wayan Trinadi, secara hukum pembuatan akta jual beli ini dibuat secara melawan hukum. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, penulis tertarik untuk membahas judul penelitian sebagai berikut: **“Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Dengan Blanko Kosong”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Dengan Blanko Kosong?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Dengan Blanko Kosong?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian dari penelitian Ini adalah:

Guna melakukan pengembangan teori, konsep atau ide terhadap perlindungan hukum bagi pemilik tanah terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat kuasa dengan blanko kosong dan pertanggung jawaban

pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat kuasa dengan blanko kosong.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian dalam Penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah wawasan dan sebagai pengetahuan juga sumbangan dalam pemikiran di bidang ilmu hukum khususnya pada bidang Kenotariatan yang berkaitan dengan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Notaris.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan untuk mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis dan untuk mengetahui kemampuan penelitian dan menerapkan ilmu yang diperoleh maupun memberikan masukan kepada para Notaris/PPAT, akademis, pengacara, dan mahasiswa/i, serta para praktisi Hukum.

1.5 Sitematika Penulisan

Dalam menyusun penelitian ini, agar dalam penambahan terfokus pada pokok permasalahan, dimana penulis membuat sistematika penulisan penelitian sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat dari penelitian, serta Sitematika Penulisan, yang secara singkat dapat memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai penelitian ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulsi akan menjabarkan teori-teori kepustakaan yang diperoleh penulis dari berbagai macam sumber terkait dengan pembahasan atas permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis menguraikan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, termasuk di dalamnya terdiri dari Jenis Penelitian, Jenis Data, Teknik Pengumpulan Data, Pendekatan Penelitian dan Analisa Data yang akan digunakan untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini.

BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, merupakan jawaban dari Rumusan Masalah yang di uraikan. Adapun Analisis yang dilakukan peneliti didasarkan pada landasan teori dan metode yang digunakan.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini, berisi tentang kesimpulan dan saran dari penelitian ini.

