

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia, dikenal sebagai negara hukum, menjamin hak dan kewajiban setiap individu melalui landasan konstitusionalnya¹. Konsep Negara Hukum, yang muncul pada abad ke-19, memiliki akar sejarah yang mendalam, berevolusi seiring perkembangan zaman. Sejak era Plato hingga saat ini, konsep ini terus mengalami perubahan, menginspirasi para ahli hukum dan filsuf untuk merumuskan definisi dan elemen-elemen penting dalam Negara Hukum². Plato dan Aristoteles, dua tokoh berpengaruh dalam filsafat, memandang Negara Hukum sebagai negara yang diperintah oleh keadilan.³ Mereka menekankan pentingnya cita-cita manusia untuk mencapai kebenaran, kesucilaan, keindahan, dan keadilan. Dalam pandangan Aristoteles, keadilan dapat diwujudkan melalui tindakan adil (keadilan komunikatif) dan distribusi yang adil (keadilan distributif). Plato dan Aristoteles meyakini bahwa hukum yang ideal adalah hukum yang adil, memberikan kesejahteraan bagi masyarakat, dan mencerminkan kehendak rakyat, bukan sekadar

¹ Moh. Kurnadi, *et.al, Ilmu Negara (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Gaya Media, cetakan 4, 2000), hal. 131

² Azhary, "Negara Hukum Indonesia (Analisis Yuridis Normatif tentang Unsur-Unsurnya)", Universitas Indonesia: UI Press. 1995, hal. 21.

³ *Ibid*, hal. 21

paksaan penguasa.⁴ Konstitusi yang memuat aturan-aturan kehidupan bernegara menjadi instrumen penting dalam mewujudkan hukum yang adil.

Seminar Nasional Indonesia tahun 1966 di Jakarta merumuskan prinsip-prinsip Negara Hukum yang diterima secara umum, yaitu jaminan dan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) serta peradilan yang bebas dan tidak memihak.⁵ Independensi peradilan, dengan pengawasan internal dan eksternal, menjadi kunci dalam menjaga integritas sistem hukum. Komisi Ombudsman, sebagai lembaga pengawas eksternal, berperan dalam mengawasi lembaga negara dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat.⁶ Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen menegaskan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum"⁷. Konsep negara hukum tidak dapat dipisahkan dari pilar utamanya, yaitu kedaulatan hukum. Selain itu, para pendiri bangsa juga sepakat bahwa kedaulatan rakyat merupakan pilar penting utama lainnya.⁸ Perpaduan integral antara kedaulatan rakyat dan kedaulatan hukum menjadi landasan dalam membentuk pemerintahan Indonesia. Hal ini sekaligus menolak bentuk-bentuk pemerintahan otoriter yang bertentangan dengan prinsip negara hukum.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia mengakui hak otonomi individu untuk membuat perjanjian secara bebas dengan pihak lain selama tidak

⁴ *Ibid*, hal. 22

⁵ *Ibid*, hal. 22

⁶ Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, (Bandung: Alumni, 1992), hal.1

⁷ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁸ Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, (Bandung: Alumni, 1992), hal.1

bertentangan dengan norma dan peraturan yang berlaku. Asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme menjadi prinsip fundamental dalam hukum kontrak. Asas kekuatan mengikat menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya. Meskipun asas kebebasan berkontrak tidak secara eksplisit disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁹ Dengan demikian, setiap individu pada dasarnya memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian mengenai apa pun dengan siapa pun, selama memenuhi asas konsensualisme dan tidak bertentangan dengan hukum.

Era globalisasi telah membawa perubahan signifikan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam bidang keuangan. Salah satu perubahan yang paling terlihat adalah meningkatnya peran kredit dalam perekonomian. Bank, sebagai lembaga keuangan yang berperan penting dalam perekonomian global dan nasional, memiliki peran fundamental sebagai lembaga intermediasi keuangan, penghimpun dana, dan penyedia layanan jasa keuangan. Di Indonesia, bank juga berperan sebagai lembaga penyalur kredit bagi masyarakat. Kredit didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosubidjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, cet. 21 (Jakarta: Pradnya Paramita. 1989)

pihak lainnya. Dalam perjanjian ini, pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga¹⁰

Bank menyalurkan kredit kepada masyarakat untuk berbagai keperluan, termasuk kredit modal kerja bagi pengusaha untuk membiayai kegiatan usaha, kredit investasi untuk pembelian aset tetap, dan kredit konsumsi bagi perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif. Penyaluran kredit dilakukan melalui pinjaman berjangka, pinjaman revolving, atau pinjaman kartu kredit. Pinjaman berjangka memiliki jangka waktu tertentu dengan bunga yang umumnya lebih rendah, sementara pinjaman revolving memiliki jangka waktu tidak terbatas dengan bunga yang lebih tinggi. Pinjaman kartu kredit diberikan kepada pemegang kartu kredit dan dapat digunakan untuk berbagai keperluan. Sebelum menyalurkan kredit, bank melakukan penilaian terhadap calon debitur untuk memastikan kemampuan mereka dalam melunasi pinjaman.¹¹ Penilaian ini mencakup kemampuan finansial, prospek usaha, dan jaminan yang diberikan oleh debitur. Agunan, yang dapat berupa aset bernilai ekonomis seperti properti, kendaraan, atau surat berharga, yang berfungsi sebagai jaminan pembayaran pinjaman. Jika debitur gagal melunasi pinjaman, bank dapat menjual agunan untuk menutupi kerugian.¹²

¹⁰ Undang-Undang pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992

¹¹ Prinsip kehati-hatian sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan serta POJK No.43/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Penkreditan atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum.

¹² R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Bina Cipta, 1989). hal. 42.

Dalam praktiknya, perjanjian kredit umumnya dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis, baik di bawah tangan maupun secara notarial. Untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang lebih kuat, pihak kreditur (bank) seringkali menggunakan jasa notaris dalam pembuatan perjanjian kredit. Notaris-PPAT memiliki peran penting dalam pembuatan perjanjian kredit dan pengikatan hak tanggungan, terutama dalam memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah. Sebagai pejabat umum yang berwenang, notaris bertanggung jawab untuk membuat akta autentik perjanjian kredit yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹³ Akta ini memuat berbagai ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, termasuk ketentuan mengenai jaminan kredit. Selain itu, notaris juga berperan sebagai penasihat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit. Notaris dapat memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta risiko-risiko yang mungkin timbul dalam perjanjian kredit. Dengan demikian, notaris membantu memastikan bahwa perjanjian kredit dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melindungi kepentingan kedua belah pihak.

Dalam perkembangannya, notaris-PPAT juga memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap jaminan kredit yang diberikan oleh nasabah. Pengecekan ini bertujuan untuk memastikan bahwa jaminan kredit tersebut sah,

¹³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

memiliki nilai ekonomis yang memadai, dan dapat dijadikan sebagai jaminan yang aman bagi bank. Notaris-PPAT akan memeriksa keabsahan kepemilikan, status hukum, dan nilai ekonomis jaminan kredit. Selain itu, notaris juga dapat membantu bank dalam proses pendaftaran jaminan kredit di Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat atas jaminan tersebut. Peran notaris dalam sektor keuangan dan hukum melampaui sekadar autentikasi dokumen. Secara khusus, notaris memainkan peran penting dalam industri perbankan, terutama dalam konteks jaminan kredit. Proses pendaftaran jaminan kredit di Kantor Pertanahan sangat penting bagi bank untuk memastikan kepastian hukum yang lebih kuat atas jaminan tersebut. Tesis ini mengeksplorasi peran komprehensif notaris dalam proses ini, menyoroti kontribusi mereka terhadap kepastian hukum dan stabilitas industri perbankan.

Kepastian hukum menjadi hal utama dalam industri perbankan, terutama terkait dengan jaminan kredit. Dengan memastikan bahwa semua dokumentasi disiapkan dan diajukan dengan benar, notaris maupun PPAT dapat membantu mengurangi risiko hukum yang terkait dengan jaminan kredit. Ini mengurangi kemungkinan sengketa dan meningkatkan keamanan jaminan. Notaris memainkan peran penting dalam memperkuat kepentingan keamanan dengan memastikan bahwa jaminan kredit terdaftar dengan benar dan mengikat secara hukum. Ini memberikan kepercayaan lebih besar kepada dengan memastikan bahwa seluruh proses pendaftaran jaminan kredit mematuhi standar dan peraturan hukum yang berlaku. Kepatuhan ini sangat penting untuk menjaga

integritas dan legalitas jaminan tersebut. Bagian ini menyajikan studi kasus yang menggambarkan kontribusi praktis notaris terhadap proses pendaftaran jaminan kredit. Lingkungan regulasi dapat menimbulkan tantangan bagi seorang PPAT, terutama terkait kepatuhan terhadap standar dan prosedur hukum yang terus berkembang. Kemajuan teknologi menawarkan peluang bagi notaris untuk merampingkan proses pendaftaran dan meningkatkan efisiensi. Potensi manfaat dan tantangan yang terkait dengan kemajuan teknologi dalam layanan notaris, seperti penggunaan sistem informasi berbasis web untuk pengajuan dokumen dan pelacakan status pendaftaran secara *real-time*, dapat dieksplorasi.

Dengan adanya keterlibatan Notaris-PPAT dalam perjanjian kredit dengan agunan, baik bank maupun nasabah dapat merasa lebih aman dan nyaman dalam melakukan transaksi kredit. Notaris memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, sehingga perjanjian kredit dapat berjalan dengan lancar dan terhindar dari risiko sengketa di kemudian hari. Akta Notaris-PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat¹⁴ sehingga jika diajukan sebagai alat bukti di pengadilan, hakim harus menerimanya sebagai kebenaran yang tidak dapat dibantah, kecuali ada alasan yang sah untuk membantahnya. Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus-

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosubidjo, cet. 21 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1998). Pasal 1870 juncto R. Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. (Bandung: PT. Intermasa, 1997), hal. 149.

kasus pembatalan akta notaris. Beberapa ahli hukum berpendapat bahwa notaris tidak dapat disalahkan karena tugasnya hanya sebagai pencatat kesepakatan para pihak.¹⁵ Namun, pendapat lain menyatakan bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum perdata berdasarkan perjanjian kepercayaan dengan klien, dan dapat digugat jika melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Permasalahan muncul ketika dalam pembuatan akta, terdapat pihak yang memberikan pernyataan palsu atau melakukan pemalsuan dokumen, sehingga mengakibatkan hilangnya nilai pembuktian akta tersebut. Akta perjanjian kredit, serta hak tanggungannya dapat dinyatakan cacat dan batal demi hukum jika tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Cacat hukum ini dapat berupa cacat formal, yang berkaitan dengan bentuk akta, atau cacat materiil, yang berkaitan dengan isi akta. Akibatnya, akta tersebut tidak dapat dijadikan bukti di pengadilan dan dapat merugikan para pihak yang terlibat. Dalam perjanjian kredit, agunan yang tidak sah adalah agunan yang tidak memenuhi syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab notaris atas akta autentik perjanjian kredit yang cacat hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Baik notaris, ataupun PPAT, keduanya bertanggung jawab secara perdata dan pidana atas kerugian yang timbul akibat kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan

¹⁵ Mudofir Hadi, *Pembatalan Isi Akta Notaris dengan Putusan Hakim, Varia Peradilan* 72 (September 1991), hal.142.

jabatannya. Akta perjanjian kredit merupakan instrumen krusial dalam transaksi keuangan, terutama dalam konteks pemberian pinjaman dengan jaminan. Keberadaan akta ini bukan sekadar formalitas, melainkan landasan hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat. Namun, di balik perannya yang sentral, terdapat potensi permasalahan yang dapat menggerogoti keabsahan akta tersebut, yaitu cacat hukum. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata, sementara Jaksa Penuntut Umum dapat mengajukan tuntutan pidana terhadap notaris.

Immanuel Kant mendefinisikan Negara Hukum sebagai Negara Hukum Formal, di mana negara berperan sebagai penjaga malam (*Nachtwakestaat*). F.J. Stahl merumuskan ciri-ciri Negara Hukum, yaitu pengakuan terhadap hak asasi manusia, pemisahan kekuasaan negara, pemerintahan berdasarkan undang-undang, dan adanya peradilan administrasi. International Commission of Jurist menambahkan ciri-ciri lain, seperti perlindungan konstitusional, badan kehakiman yang bebas dan tidak memihak, pemilihan umum yang bebas, kebebasan berpendapat, kebebasan berserikat/berorganisasi dan berposisi, serta pendidikan kewarganegaraan. Dalam konteks perjanjian, asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme memberikan kebebasan bagi individu untuk membuat perjanjian mengenai apa pun dengan siapa pun, selama memenuhi persyaratan hukum. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak atas

tanah sebagai hak fundamental setiap warga negara Indonesia.¹⁶ Untuk melindungi hak ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan dan ketertiban transaksi pertanahan. PPAT memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta autentik yang berkaitan dengan pertanahan, seperti jual beli, hibah, dan pemberian hak tanggungan.¹⁷ Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus mematuhi prinsip kehati-hatian dan profesionalisme, serta memastikan akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak merugikan pihak manapun.¹⁸ Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi penyalahgunaan wewenang oleh PPAT, seperti dalam Putusan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel. Dalam kasus ini, notaris/PPAT terbukti membuat akta jual beli dan akta pengikatan hak tanggungan yang cacat hukum karena mengandung unsur pemalsuan. Akibatnya, hak milik atas tanah beralih secara tidak sah dan merugikan penggugat. Putusan ini menunjukkan bahwa masih terdapat celah dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab PPAT, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi masyarakat.

Permasalahan pertanahan di Indonesia, seperti ketidakjelasan sertifikasi dan legalitas tanah, sengketa lahan, keterbatasan data dan informasi, serta praktik

¹⁶ Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945

¹⁷ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

¹⁸ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

korupsi, menjadi tantangan dalam pemindahan hak atas tanah.¹⁹ Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menjadi dokumen krusial dalam transaksi jual beli properti. Akta jual beli seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sah, dan berfungsi sebagai bukti resmi transaksi²⁰, serta menjamin kepastian hak kepemilikan bagi pembeli²¹ Selain itu, AJB juga berperan penting dalam proses administrasi pertanahan, termasuk pendaftaran balik nama sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).²² AJB mencatat detail lengkap mengenai transaksi, termasuk tanggal, waktu, harga, cara pembayaran, dan kondisi pembayaran yang disepakati oleh kedua belah pihak.²³ Dengan demikian, AJB seharusnya dapat meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari, memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, dan mendukung administrasi pertanahan yang tertib dan teratur. Keberadaan AJB juga dapat dimanfaatkan dalam tujuan perbankan, seperti menjadi syarat pengajuan pinjaman kredit atau jaminan kredit lainnya.²⁴ Hal ini menunjukkan bahwa pembuatan AJB oleh PPAT harus dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku agar AJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan AJB dapat mengakibatkan cacat hukum, bahkan pembatalan akta, yang dapat merugikan

¹⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²⁰ *Ibid*

²¹ *Ibid*

²² *Ibid*

²³ *Ibid*

²⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

para pihak yang terlibat. Hak atas tanah merupakan hak yang bersifat fundamental dan dilindungi oleh Undang-Undang Dasar 1945. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan berperan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, dalam praktiknya, sering terjadi sengketa terkait kepemilikan dan keabsahan sertifikat tanah. Salah satu penyebabnya adalah tindakan penyalahgunaan wewenang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki peran penting dalam pembuatan akta-akta autentik yang berkaitan dengan pertanahan, seperti jual beli, hibah, dan pemberian hak tanggungan. Akta-akta ini menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data yuridis tanah di Kantor Pertanahan. Namun, dalam beberapa kasus, PPAT menyalahgunakan wewenangnya dengan membuat akta-akta yang cacat hukum atau bahkan palsu.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah dalam kasus-kasus penyalahgunaan wewenang PPAT. Penelitian ini akan mengkaji dasar hukum perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah, bentuk-bentuk penyalahgunaan wewenang PPAT, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik tanah yang sah untuk mendapatkan perlindungan hukum. Putusan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel menyoroti permasalahan serius terkait penyalahgunaan wewenang dan perbuatan melawan hukum dalam praktik pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kasus ini

melibatkan pemalsuan akta jual beli properti milik Penggugat (Ir. Sugandi) yang mengakibatkan kerugian materiil dan hilangnya hak atas properti tersebut. Permasalahan ini menjadi relevan karena peran krusial PPAT dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan. PPAT memiliki kewenangan publik untuk membuat akta autentik yang menjadi bukti kuat dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan. Namun, penyalahgunaan wewenang ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Penerapan prinsip kepastian hukum dalam pertanahan tidak dapat diabaikan karena tanah dan bangunan merupakan aset berharga bagi individu dan masyarakat. Ketidakpastian hukum dapat menghambat pembangunan investasi, dan aktivitas ekonomi lainnya. Selain itu, kepercayaan masyarakat terhadap profesi PPAT dan sistem pertanahan secara keseluruhan dapat tergerus akibat adanya praktik-praktik penyalahgunaan wewenang. Penelitian tentang tanggung jawab hukum PPAT dan perlindungan hukum bagi korban penyalahgunaan jabatan PPAT menjadi vital. Penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum pertanahan dan perlindungan masyarakat di Indonesia. Dalam kasus di mana terdapat cacat dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang mengakibatkan pembatalan akta jual beli oleh pengadilan, muncul pertanyaan mengenai tanggung jawab notaris-PPAT terhadap kerugian yang timbul. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk tanggung jawab notaris-PPAT dalam situasi tersebut, baik dari segi hukum

perdata, pidana maupun sanksi administratif. Dengan memahami kewenangan dan tanggung jawab PPAT, diharapkan akan dapat meningkatkan kesadaran dan kehati-hatian para pihak yang terlibat dalam pembuatan sebuah akta, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi notaris-PPAT dalam menjalankan tugasnya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibuatnya berdasarkan Kode Etik, Undang-Undang Jabatan PPAT, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan kualitas pelayanan jasa PPAT, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik bagi masyarakat dalam transaksi jual beli objek tanah dan bangunan.

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini akan memfokuskan dan membatasi uraian penelitian pada hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Untuk menganalisis permasalahan di atas, penulis telah memilih dua rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta cacat hukum berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel?
2. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap pembuatan akta yang mengandung cacat hukum?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. Untuk mengetahui perbuatan melawan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta cacat hukum pada kasus Putusan 124/Pdt.G/2017/PN.Jkt Sel.
- b. Untuk mengetahui pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta cacat hukum yang dibatalkannya oleh pengadilan secara perdata, pidana dan administratif menurut Undang-Undang dan Kode Etik PPAT.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis:

1. Manfaat Teoritis: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya pada bidang hukum pertanahan dan kode etik PPAT.
2. Manfaat Praktis:
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan masukan bagi pemerintah Indonesia khususnya untuk hukum pertanahan dan PPAT.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi masyarakat terkait peranan dan tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang mengandung unsur cacat hukum.

1.5.Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan secara keseluruhan terdiri atas lima bab, dengan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pengantar dari penelitian hukum yang terdiri dari latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan dari penelitian ini.

2. BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari uraian tinjauan pustaka tentang topik penelitian yang terdiri dari landasan teori, yaitu kepastian hukum, perlindungan hukum dan perjanjian, serta landasan konseptual mengenai akta, hak tanggungan, peralihan hak atas tanah di Indonesia, dan PPAT.

3. BAB III. METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan metode penelitian yang digunakan oleh penulis yang terdiri dari pengertian penelitian, jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data.

4. BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini terdiri atas hasil penelitian serta analisis dari penelitian. Dalam bab ini penulis akan menjabarkan hasil penelitian mengenai bagaimana peran dan tanggung jawab seorang notaris-PPAT saat menjalankan profesinya dalam pembuatan akta autentik.

5. BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan penutup dari hasil penelitian hukum ini yang berisi kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah ditulis dalam tesis ini.

