

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hubungan Hukum yang terjalin atau tercipta dikarenakan adanya kebutuhan manusianya itu sendiri dan merupakan hal yang sangat lumrah dan wajar dalam kehidupan bermasyarakat dilakukan hubungan hukum dengan contoh dalam hal kebutuhan manusia terhadap tanah dan bangunan baik untuk keperluan dasar yaitu keperluan sebagai rumah tinggal juga untuk investasi. bertambahnya jumlah manusia maka keperluan terhadap tanah itu sendiri akan meningkat misalnya untuk kebutuhan tempat tinggal juga laju perkembangan aktivitas perekonomian yang sangat pesat pun terutama dibidang hukum bisnis yang merupakan bagian dari hukum perdata antara lain transaksi jual beli, kontrak kerja, sewa menyewa pun mempengaruhi kebutuhan dan ketersediaan tanah karena dengan perkembangan itu semua maka akan dibutuhkan pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan perkebunan dan lain sebagainya sebagai bentuk kebutuhan manusia itu sendiri. Dan untuk mendapatkan tanah atau memperoleh tanah dapat dengan beberapa cara antara lain melalui jual beli tanah, hibah, pelepasan hak dan lain sebagainya sejalan dengan itu semua perlunya peran pemerintah dalam bantuannya untuk mengatasi atau mengantisipasi dan menyiapkan sarana dan prasarana yang memadai diberbagai bidang terutama dibidang hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, penegakan hukum, jaminan kepastian hukum, kebutuhan tersebut berupa Undang-Undang, peraturan hukum yang jelas dan mempunyai kepastian hukum serta tindakan yang tegas dari aparat penegak

hukum.

Salah satu aparat penegak hukum dibidang keperdataan dan tanah yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya akan disebut PPAT yang memiliki peran dan fungsi penting di Republik Indonesia ini, karena pejabat Notaris/PPAT ialah pejabat yang diberi kewenangan oleh Negara untuk membuat akta autentik. Untuk mencapai hal tersebut, negara melalui Menteri yang mempunyai tugas penuh tanggung jawab dalam bidang Kenotariatan yakni Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk selanjutnya disebut Menteri, mengangkat seorang Notaris sebagai Pejabat yang bertugas melayani kebutuhan masyarakat dalam bidang hukum keperdataan. Menyambung untuk bidang hukum Pertanahan Negara juga menunjuk Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang salah satu tugasnya ialah untuk mengangkat atau memberhentikan seorang PPAT, PPAT ini diangkat dan mempunyai daerah kerja tertentu. Tidak setiap orang dapat diangkat menjadi PPAT, yang bisa diangkat ntuk menjadi seorang PPAT adalah orang-orang yang telah memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Lembaga Notaris di Indonesia yang dikenal sekarang ini, adalah bukan lembaga yang lahir di bumi Indonesia, Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad XVII dengan keberadaan *Vereenigde Oost Ind.Compagnie (VOC)* di Indonesia.¹ Untuk keperluan para penduduk dan pedagang di Jakarta menganggap perlu mengangkat seorang Notaris yang

¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta, Erlangga, 1983), hal 15.

disebut *notarium publicum*, sejak tanggal 27 Agustus 1620, mengangkat Melchior Kerchem sebagai *Sekretaris College Van Schepenen* (urusan perkapalan Kota) di Jacatra untuk merangkap sebagai Notaris yang berkedudukan di Jacatra. Tugas Melchior Kerchem sebagai Notaris dalam surat pengangkatannya yaitu melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat dibawah tangan (*codicil*), Persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*), dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kotapraja.² setelah Indonesia Merdeka tanggal 17 Agustus 1945 , keberadaan Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal II Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yaitu segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang dasar ini.³ Sejak Tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman berdasarkan Peraturan Pemerintah tahun 1948 Nomor 60, tanggal 30 Oktober 1948 tentang Lapangan Pekerjaan, susunan, Pimpinan dan tugas kewajiban Kementerian Kehakiman, Tahun 2004 diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada tanggal 6 Oktober 2004, dengan adanya Undang-Undang tersebut telah terjadi pengaturan dan pembaharuan yang dilakukan secara menyeluruh yaitu membentuk satu undang-undang yang isinya tentang pengaturan Jabatan Notaris sehingga dapat menciptakan suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk seluruh wilayah

² Dr Habib Adjie, S.H.,M.Hum, sanksi perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat Publik, (Bandung,Refika Aditama, 2008), hal 1.

³ Dr. Habib Adjie,SH.,M.Hum, Hukum Notaris Indonesia (tafsir tematik terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), (Bandung, Refika Aditama, 2014), hal 4

Republik Indonesia. bahwa beberapa ketentuan dalam undang-undang tersebut butuh penyesuaian karena tidak lagi ikut dalam kesesuaian dengan perkembangan hukum juga kebutuhan masyarakat sehingga diperlukan perubahan maka kemudian dirubah pada tanggal 15 Januari 2014 dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUNJ. Pengertian Notaris itu sendiri terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUNJ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai *Pejabat Umum* yang berwenang membuat akta autentik dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang tuangkan dalam akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UUNJ. Dapat dikatakan bahwa Notaris adalah Pegawai pemerintah yang berdiri sendiri sebagai seorang pegawai pemerintah Notaris didelegasikan untuk menjalankan sebagian kewenangan pemerintah, yang dengan kewenangan itu tugas yang dijalankan Notaris dalam hal membuat Akta Autentik diakui sebagai kebenaran yang mempunyai kekuatan pembuktian formal dan kekuatan daya eksekusi, bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjakankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. serta akta yang dikeluarkan memenuhi syarat otensitas yang

ditentukan pada Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, bentuknya sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang dan pejabat umum harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. ⁴ berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akta autentik digolongkan sebagai alat bukti tertulis yang mempunyai kedudukan lebih sempurna dibandingkan dengan akta dibawah tangan, hal tersebut dilihat dari beberapa hal yang ada pada akta autentik dan tidak dimiliki oleh akta bawah tangan, seperti kepastian tanggal, hari, tahun, grosse dari akta autentik mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim dan kemungkinan hilangnya akta autentik lebih kecil dibandingkan dengan akta bawah tangan.⁵ sepenuhnya kekuatan pembuktian akta autentik bahkan tidak dapat dibantah dengan kesaksian tertulis atau lisan dari Notaris yang membuatnya. Karena setelah akta dibacakan di dalam akta adalah benar sampai dengan ada yang membuktikan sebaliknya.⁶

Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum tidak hanya kepada Notaris saja PPAT dan Pejabat Lelang juga bisa dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum. Rumusan tentang PPAT dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 4:

“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan

⁴ Pieter Latumeten, ‘Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya’, (MAKALAH DISIMPAN PADA Kogres XX Ikatan Notaris Indonesia. Surabaya, 28 Januari 2009), hal.2.

⁵ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, cet.4, (Jakarta; Erlanga, 1996), hal.54.

⁶ Ibid, hal 55

perundang-undangan yang berlaku”

Perbedaan tugas dan wewenang seorang Notaris dan juga dapat penulis tinjau dari Pasal 15 UUJN yaitu:

(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, 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 yang ditetapkan oleh undang-undang.

Sedangkan PPAT mempunyai kewenangan yang diberikan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan dan digunakan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing dan mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan akta tersebut akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT dalam bahasa inggris disebut dengan *land deed officials* sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *land titles registrar*, yang mempunyai kedudukan dan peranan penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat umum ini diberikan kewenangan oleh Negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara

Republik Indonesia maupun di luar negeri.⁷ Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Definisi lain tentang umum, disajikan kemukakan oleh Sri Winarsi yaitu Pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan PPAT.⁸

Kewenangan yang dipunyai oleh PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu dalam ayat 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 dan dalam ayat 2 perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan kedalam Perusahaan (inbreng),
- e. Pembagian hak bersama,

⁷ Salim, HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016), hal 85

⁸ Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum*, (Surabaya: Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No.2, Maret 200), hal. 186

- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik,
- g. Pemberian hak tanggungan,
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. .

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Untuk dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT.⁹ Menurut Salim HS terdapat 2 (dua) fungsi akta PPAT yaitu:

1. Alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum
2. Dijadikan dasar untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Untuk memenuhi tujuan dari Pendaftaran Tanah dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas satu bidang tanah, rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dan agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka PPAT salah satu pejabat umum yang ditugaskan untuk membantu melaksanakan kegiatan sebagian dari pendaftaran tanah dan hal ini menjadikan Kantor Pertanahan ini mempunyai tugas terhadap syarat formil pendaftaran di Kantor Pertanahan sedangkan PPAT yang mempunyai peranan

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal 79.

yang utama dalam hal pendaftaran tanah di Indonesia. dikarenakan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia ini menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yaitu produk yang dihasilkan ialah sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA.

Akta Jual beli dapat dikatakan sah memenuhi syarat sebagai akta otentik adalah yang sudah memenuhi prosedur dan syarat peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku salah satunya yaitu penjual dan pembeli yang hendak melaksanakan jual beli menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan akta jual beli dengan menyerahkan dokumen dokumen yang dibutuhkan untuk keperluan jual beli dan setelah akta jual beli dibuat barulah para penghadap menandatangani akta jual beli tersebut, ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi yang merupakan pegawai PPAT, serta PPAT itu sendiri wajib untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para penghadap. Hal hal tersebut secara jelas disebutkan di dalam Pasal 38 ayat 1 PP Nomor 24 tahun 1997. Dalam transaksi jual beli tanah, PPAT memiliki peran yang penting mengingat di dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dijelaskan jika peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. PPAT dalam mengemban kewajiban dalam jabatannya diminta agar menaati peraturan perundang-undangan terkhusus dalam bidang

pertanahan serta peraturan Perundang-undangan lainnya serta kode etik PPAT agar dapat mempunyai pedoman dalam menjalankan jabatan karena diperlukan PPAT yang jujur, tertib dan tidak berpihak atau menjadi pihak penengah bagi para pihak yang hadir di hadapannya.

Pada prakteknya dalam proses jual beli tanah masih sering terjadi permasalahan baik ketika perikatan sampai dengan pelaksanaan jual beli tersebut, selain itu PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya dalam akta tidak luput dari kekeliruan baik yang disebabkan dikarenakan perilaku yang tidak profesional atau berpihak pada salah satu pihak sehingga sangat sering mengakibatkan permasalahan hukum baik dalam ranah hukum pidana maupun perdata, selain daripada adanya Undang-undang dan Peraturan Pemerintah keberadaan kode etik bertujuan agar suatu profesi dapat dijalankan dengan profesional dengan orientasi intelektual dan menjunjung tinggi nilai-nilai moral. Adapun Kode etik dalam arti materil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun fundamental dari nilai dan standar perilaku orang yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya yang secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesi maka untuk menaungi itu PPAT juga ada Kode etik yang mengikat dalam organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Visi menjadi penegak hukum yang handal dan profesional dalam melindungi hak dan kepentingan masyarakat terkait transaksi properti dan pertanahan.

Dengan demikian bahwa prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi

permasalahan dikemudian hari ¹⁰. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subjek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. ¹¹ PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib juga untuk membuat akta autentik sesuai dengan ketentuan yang telah dijelaskan di atas tersebut. Bentuk akta PPAT yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *the form of deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *gedaante akte*. Merupakan susunan atau struktur akta PPAT. Secara yuridis, bentuk akta PPAT telah ditentukan di dalam Pasal 38 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Blanko akta PPAT merupakan istilah yang sudah dikenal sejak dalam Menteri Dalam Negeri mengeluarkan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.104/DJA/1997 semuanya dilaksanakan oleh Departemen Dalam Negeri c.q Direktorat Jendral Agraria ¹² ketentuan ini mengatur dan mewajibkan bagi PPAT atau camat agar menggunakan formulir-formulir/blanko akta yang dapat diperoleh di kantor pos di seluruh Indonesia. Sementara itu, hal-hal yang tercantum dalam ketentuan itu sudah tidak berlaku lagi karena sudah dicabut dalam peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 dalam Peraturan ini yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan oleh masing-masing

¹⁰ Hatta Isnaini, and Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat," Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 24. No. 3, 2017, hal 467-87

¹¹ A. P. Parlindungan, Komentar Undang-Undang Pokok Agraria, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hal. 15.

¹² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hal 173-174

PPAT sehingga tidak lagi menggunakan blanko yang dijual di kantor pos maupun mengisi formulir yang sudah disiapkan oleh Kepala Badan Pertanahan. Akan tetapi perubahan tersebut bukan berarti menjauhkan PPAT dari kasus-kasus pembuatan akta yang melanggar peraturan perundang-undangan atau tidak seharusnya atau cacat hukum.

Kedudukan akta PPAT sebagai akta autentik disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 937 k/SIP/1970 menyatakan akta jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat diharuskan oleh peraturan perundang-undangan sehubungan dengan adanya suatu transaksi yang menggambarkan adanya perjanjian diantaranya para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.¹³

Jual beli tanah di Indonesia masih berdasarkan dengan hukum adat yaitu harus dilakukan dengan terang tunai dan rill. Sifat terang dan tunai adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang tercantum di dalam Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria.

Di dalam masyarakat Modern transaksi jual beli mempunyai terang tunai dan rill. Terang yakni menandatangani akta PPAT dan hadir di hadapan PPAT dan pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan dengan penandatanganan akta tersebut dikaitkan dengan Pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997 pelaksanaan jual beli tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT supaya peralihannya bisa didaftarkan. untuk mempunyai suatu akta jual beli tanah sebagai bukti peralihan hak yang utama dan

¹³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003), hal 230

sempurna maka dari itu PPAT dalam mengemban Jabatannya berkewajiban untuk profesional, jujur, tidak berpihak, berhati-hati dan berpedoman pada peraturan juga ketentuan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dikarenakan masih banyak PPAT yang tersangkut dengan kasus-kasus atau sengketa konflik pertanahan yang terkait dengan adanya peralihan hak berdasarkan akta jual beli yang diterbitkan dari blanko kosong atau penerbitan akta jual beli tanpa sepengetahuan dari salah satu pihak sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak tersebut.

Salah satu contoh kasus adalah Putusan Nomor 3507 K/Pdt/2023 dimana terjadi suatu perkara antara Pemohon kasasi dahulu Penggugat yang awalnya mempunyai hutang kepada salah satu Bank dan untuk melunasi hutang tersebut Penggugat bertemu dengan Tergugat III dimana Tergugat III bersedia untuk memberikan pinjaman guna melunasi hutang Penggugat sehingga mereka membuat kesepakatan yang dituangkan kedalam suatu perjanjian dibawah tangan yang berisi untuk melunasi hutang tersebut Penggugat menjaminkan 2 (dua) buah sertifikat Hak Milik (SHM) yang terdaftar atas nama Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 681 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 682 yang keduanya terdaftar atas nama Penggugat masing masing seluas 68 m² (enampuluh delapan meter persegi) dan juga 94 m² (sembilanpuluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Bumi aji, kecamatan Bumi aji, Kota Batu, dengan jangka waktu pinjaman 5 (lima) bulan namun dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi Penggugat meminta waktu untuk melunasi hutang tersebut.

Dengan adanya situasi kesulitan dari penggugat, Tergugat III

bernegosiasi dengan Tergugat IV untuk memanfaatkan situasi Penggugat yang sedang terpojok, Penggugat dan suami Penggugat diminta untuk datang kekediaman Tergugat IV untuk menandatangani surat/surat kosongan bermaterai Rp.6.000,- (enam ribu Rupiah) kosongan atau juga disebut dengan blanko kosong dari Tergugat II yang mengaku sebagai staff Notaris di Kota Malang tanpa membacakan dan tanpa menjelaskan terlebih dahulu apa yang akan ditandatangani tapi dikarenakan keadaan terpojok dari penggugat akhirnya mereka dipaksa untuk menandatangani surat kosongan atau blanko kosong yang telah tersedia dan dibawa oleh Tergugat II.

Bahwa sementara setelah itu adanya somasi dari Tergugat IV untuk segera meninggalkan rumah yang ditempati dikarenakan sudah beralih hak nya kepada tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat oleh PPAT Kota Batu, maka Penggugat mengecek ke Kantor Pendaftaran Nasional (BPN) Kota Batu dan benar sertifikat tersebut sudah dibalik nama ke atas nama Tergugat IV. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan tersebut maka penulis tertarik mengkaji kasus di atas dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Penandatanganan Blanko Kosong Akta Jual Beli”

1.2 Rumusan Masalah

Menurut uraian kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* yang dijelaskan penulis dalam latar belakang di atas, penulis akan membahas pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah atas penandatanganan Blanko Kosong Akta Jual Beli?
2. Bagaimana Akibat Hukum penandatanganan blanko kosong Akta Jual Beli?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai Pengaturan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas penandatanganan blanko kosong Akta Jual Beli.
2. Untuk memecahkan persoalan hukum mengenai akibat hukum atas penandatanganan blanko kosong akta jual beli.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Merujuk pada kontribusi penelitian terhadap pemecahan persoalan hukum mengenai pengaturan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akibat hukum atas penandatanganan blanko kosong akta jual beli Penulis berharap bahwa penelitian ini dapat membawa manfaat untuk dapat memecahkan persoalan hukum atas permasalahan mengenai pengaturan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akibat hukum atas penandatanganan blanko kosong akta jual beli serta memperdalam pengetahuan yang relevan dengan konsep yang sudah ada.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat dari Penelitian ini adalah dalam rangka pengembangan ilmu hukum dibidang pertanahan secara khusus mengenai pengaturan pertanggung jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta autentik terkhusus dalam pembuatan Akta Jual Beli sebagai peralihan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan didasari oleh Blanko kosong yang ditandatangani oleh para pihak untuk mendalami dan menganalisis secara lebih mendalam mengenai akibat hukum atas penandatanganan blanko kosong akta jual beli.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori menguraikan mengenai teori-teori hukum yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini. Tinjauan konseptual menguraikan konsep-konsep yang menjadi dasar pemikiran yang digunakan pada analisis rumusan masalah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai metode penelitian yang terdiri atas

jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisis data yang digunakan Penulis dalam penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai hasil penelitian dan analisis dari hal-hal yang telah diuraikan dalam rumusan masalah yang telah disebutkan dengan landasan teori dan konseptual yang telah diuraikan di bab II

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini, terdapat kesimpulan dan saran untuk penelitian ini.

