

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Seiring dengan laju pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang sedemikian besar, dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset, hal ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan berbagai potensi konflik atau sengketa dalam hak jual beli tanah.<sup>1</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 Tentang PPAT dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan Akta Jual Beli tanah

---

<sup>1</sup> Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean*, Jurnal Hukum Positum, Vo. 1, 2016, hlm. 24

yang tidak sesuai dengan koridor hukum berlakuyang mana dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah.<sup>2</sup>

Dalam hal ini PPAT dimintai suatu pertanggungjawaban yuridis berkaitan dengan akta otentik yang dibuatnya mengandung cacat hukum. Permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah dan akibat hukum yang dibuatnya jika mengandung cacat hukum.

Didalam kehidupan masyarakat pada mulanya tanah hanya digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau perumahan dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun melihat perkembangannya, semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan populasi penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industrial, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan lain sebagainya.<sup>3</sup>

Dengan perubahan pesat hal tersebut diatas tanah memiliki arti penting dalam kehidupan karena tanah berfungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai cappingal asset. Sebagai social asset, tanah adalah sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat

---

<sup>2</sup> A.P.Parlindungan, "Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. No.37 Tahun 1998)", CV. Mandar Maju, Bandung. 2009, hlm. 35

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta. 2010, hlm. 52

Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi mempunyai arti sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi.

Disisi lain tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya. Karena semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan menjadi potensi besar timbulnya permasalahan sengketa pertanahan maupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah.<sup>4</sup>

Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur

---

<sup>4</sup> Sherley Veralin Kamurahan, *Evaluasi pelaksanaan program nasional agraria dan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam pembangunan wilayah desa kinabuhutan, kecamatan likupang barat, kabupaten minahasa utara*, Jurnal Agri-Sosio ekonomi, Vo. 14, No. 1, 2018, hlm. 63

kepemilikanyang sah, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.<sup>5</sup>

Masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam linipelayanan jasa masyarakat yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat. Jasa pelayanan masyarakat atau jabatan yang berhubungan dengan kepentingan akan tanah yang mempunyaikepastian hukum dan diatur oleh Undang-undang adalah melalui PPAT.<sup>6</sup>

PPAT merupakanpejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah junto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,<sup>7</sup>

Seorang 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

---

<sup>5</sup> Ibid., hlm. 64

<sup>6</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>7</sup> Ibid.

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>8</sup>

Ada beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada, Perbuatan hukum disini akan dijelaskan sebagaimana maksudnya. Sehingga memungkinkan anda tidak terlalu bingung dengan maksud perbuatan hukum, pertama ada jualbeli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Lalu ada pemberian hak tanggungan dan juga terakhir pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>9</sup>

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran fotmil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya

---

<sup>8</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya. 2003, hlm. 38

<sup>9</sup> Ibid., hlm. 39

mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta.<sup>10</sup>

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut dan melakukan penelitian mengenai tanggung jawab PPAT beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah jika mengandung cacat hukum. Berdasarkan uraian di atas maka penulis menetapkan judul penelitian tesis ini adalah :  
“TANGGUNGJAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DAN AKIBAT HUKUMNYA”.

---

<sup>10</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet I, Universitas Trisakti, Jakarta. 2005, hlm. 21

<sup>11</sup> Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari [www. notarisdanppat. com](http://www.notarisdanppat.com), diakses pada tanggal 14 September 2020

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum jika akte jual beli tanah yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum ?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT apabila terjadi data-data yang tidak benar ?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah

untuk :

- a. Menganalisis dan memahami tentang akibat hukum jika akte jual beli tanah yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum ;
- b. Menganalisis dan memahami tentang tanggung jawab hukum PPAT apabila terjadi data-data yang tidak benar.

### 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

#### a. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan secara teoritis mengenai akibat hukum jika akte jual beli tanah yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum dan tanggung jawab hukum PPAT apabila terjadi data-data yang tidak benar, bagi para akademisi, dan para pemerhati khususnya tentang pertanahan ;

b. Kegunaan praktis

Penelitian ini juga dapat memberikan manfaat praktis kepada masyarakat mengenai akibat hukum jika akte jual beli tanah yang dibuat PPAT mengandung cacat hukum dan tanggung jawab hukum PPAT apabila terjadi data-data yang tidak benar, bagi para penegak hukum dan para advokat,

## D. Landasan Teori dan Kerangka Konseptual

### 1. Landasan Teori

#### a. Teori Tanggungjawab Hukum

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*).

Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi

dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum.

Sanksi dikenakan *deliquet*, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek

*responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab:

pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*)

dan pertanggungjawab mutlak (*absolut responsibility*).<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta, Konstitusi Press, 2006, hlm.61

Tanggungjawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya.

Hukum tradisional melihat hubungan antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis tindakan individu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Teknik



hukum terkini menghendaki suatu pembedaan antara kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut dan kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat merugikan yang tidak diantisipasi atau dikehendaki oleh pelaku. suatu cita/ide keadilan individualitas mensyaratkan bahwa suatu sanksi harus diberikan kepada tindakan individu hanya jika akibat yang merugikan dari perbuatan telah diantisipasi oleh pelaku dan jika kehendaknya merugikan individu lain dengan perbuatannya itu.

Suatu akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang mungkin ditimbulkan dengan sengaja oleh seorang individu tetapi tidak dengan maksud merugikan oleh pembuat undang-undang mungkin ditimbulkan dengan

sengaja oleh seorang individu tetapi tidak dengan maksud merugikan orang lain. Sebagai contohnya seorang anak mungkin membunuh ayahnya yang sakit yang tak dapat disembuhkan penyakitnya demi mengakhiri penderitaan ayahnya. Maka maksud anak atas kematian ayahnya bukan tindakan terlarang.<sup>13</sup>

Prinsip pemberian sanksi terhadap tindakan individu hanya karena akibat perbuatan tersebut telah direncanakan dan dengan maksud yang jahat oleh individu, tidak sepenuhnya diterima hukum modern. Menurut hukum, individu tidak hanya dianggap bertanggungjawab jika akibat secara obyektif membahayakan telah ditimbulkan dengan maksud jahat oleh tindakannya, tetapi juga jika akibat perbuatan tersebut telah dimaksudkan walaupun tanpa niat yang salah, atau jika akibat tersebut terjadi tanpa adanya maksud atau direncanakan oleh individu pelaku. Namun sanksinya mungkin berbeda dalam kasus yang berbeda-beda.<sup>14</sup>

Sanksi itu ditandai dengan fakta bahwa tindakan yang merupakan delik dengan kualifikasi psikologis. Suatu keadaan jiwa tertentu dari si penjahat, yakni bahwa dia mengantisipasi atau menghendaki akibat yang membahayakan (yang disebut *mens re*), merupakan unsur suatu delik. Unsur ini

---

<sup>13</sup> Ibid., hlm. 62

<sup>14</sup> Ibid.

disebut dengan istilah kesalahan (*fault*) (dalam pengertian lebih luas disebut *dolus* atau *culpa*). Ketika sanksi diberikan hanya terhadap delik dengan kualifikasi psikologis inilah disebut dengan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*responsibility based on fault* atau *culpability*). Dalam hukum modern juga dikenal bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan atau kekhilafan (*negligance*). Kealpaan atau kekhilafan adalah suatu delik omisi (kelalaian), dan pertanggungjawaban

terhadap kealpaan lebih merupakan pertanggungjawaban *absolut* daripada *culpability*.<sup>15</sup>

Tanggung jawab absolut dalam masyarakat primitif tidak mewajibkan para individu untuk melakukan tindakan yang diperlukan guna menghindari akibat dari tindakannya yang membahayakan individu lain, dan hukum pada masyarakat primitif tidak membatasi sanksi pada kasus-kasus dimana akibat yang membahayakan telah diantisipasi dan dikehendaki oleh si pelaku atau dimana kewajiban untuk melakukan kehati-hatian yang diperlukan tidak dipenuhi.<sup>16</sup> Sanksi dilekatkan pada suatu tindakan yang akibatnya membahayakan telah ditimbulkan tanpa menghiraukan kehati-hatian yang diperlukan.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 63

<sup>16</sup> Hans Kelsen, *General theory Of Law and State*, New York: Russell & Russel, 1991, hlm. 98

Hukum masyarakat modern tidak seluruhnya menolak prinsip tanggungjawab absolut mempunyai kecenderungan untuk membatasinya kepada keadaan tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengambil tindakan yang dalam keadaan normal, dapat menghindarkan akibat-akibat dari tindakan manusia yang membahayakan. Jika tindakan seseorang individu telah menimbulkan suatu akibat yang membahayakan pada seseorang individu lain pada dasarnya dia dapat terbebas dari sanksi pidana atau perdata dengan jalan membuktikan bahwa dirinya tidak menduga atau tidak menghendaki akibat yang membahayakan dari tindakannya dan telah memenuhi kewajiban hukum untuk mengambil tindakan yang dalam keadaan normal, dapat menghindarkan akibat yang membahayakan tersebut.<sup>17</sup>

#### **b. Teori Kausalitas**

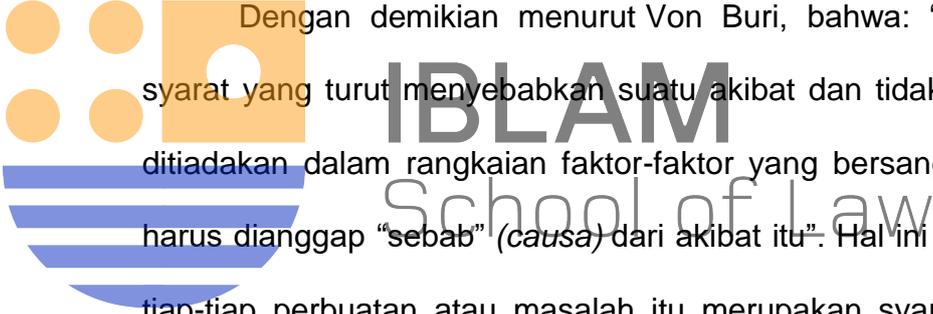
Berdasarkan literatur, teori-teori kausalitas sangat banyak, tetapi yang dominan adalah teori *Conditio sine qua non* (teori syarat), yang dapat penulis jelaskan sebagai berikut:

Teori *Conditio sine qua non* (teori syarat).

---

<sup>17</sup> Ibid, hlm 98-99

Teori *conditio sine qua non* dikemukakan oleh Von Buri, yang berpendapat bahwa: suatu perbuatan atau masalahnya haruslah dianggap sebagai “sebab” dari suatu akibat, apabila perbuatan atau masalah itu merupakan syarat dari akibat itu. Oleh karena itu harus diselidiki dulu perbuatan atau masalah mana yang merupakan syarat dari suatu akibat. Apabila perbuatan itu atau masalah itu tidak dapat ditiadakan untuk timbulnya akibat itu, maka perbuatan atau masalah itu adalah “sebab”.<sup>18</sup>



Dengan demikian menurut Von Buri, bahwa: “semua syarat yang turut menyebabkan suatu akibat dan tidak dapat ditiadakan dalam rangkaian faktor-faktor yang bersangkutan, harus dianggap “sebab” (*causa*) dari akibat itu”. Hal ini karena tiap-tiap perbuatan atau masalah itu merupakan syarat dan harus dianggap sebagai sebab, maka syarat-syarat itu mempunyai nilai yang sama.<sup>19</sup>

Teori *conditio sine qua non* menyamakan antara syarat dengan sebab. Dalam hal-hal tertentu keduanya harus dibedakan terutama dalam hukum pidana untuk menentukan unsur pertanggungjawaban pidana dari rangkaian perbuatan itu, haruslah dipilih perbuatan yang secara hukum bahwa

---

<sup>18</sup> H.M. Rasyid Ariman dan Fahmi Raghieb, *Hukum Pidana*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. .275.

<sup>19</sup> E.Y. Kanter dan SR. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM-PTHM, Jakarta, 2003, hlm.126.

perbuatan itu sangat membahayakan kepentingan hukum seseorang secara langsung. Oleh karena itu perlu dilakukan pembatasan-pembatasan tentang perbuatan yang dapat dinilai sebagai sebab timbulnya akibat.

Menurut Andi Sofyan<sup>20</sup>, teori yang membatasi pada keadaan atau perbuatan tertentu yang dapat dipandang sebagai sebab timbulnya akibat adalah:

a) Teori mengindividualisir (teori khusus). Teori ini mengadakan pembatasan antara syarat dengan sebab



secara pandangan khusus yaitu secara konkrit mengenai perkara tertentu saja. Caranya mencari sebab adalah setelah akibatnya timbul (*post factum*) yaitu dengan mencari keadaan yang nyata (*in concreto*), dari rangkaian perbuatan-perbuatan dipilih satu perbuatan yang dapat dianggap sebagai sebab dari akibat. Kelompok teori yang termasuk dalam golongan ini adalah:

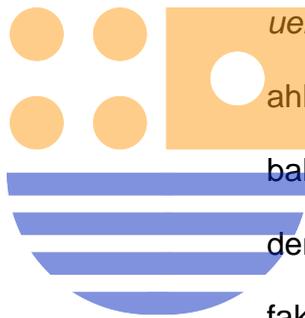
(1) Teori Pengaruh Terbesar/*der meist wirksame bedingung* dari Birkmayer. Menurut teori ini bahwa dari rangkaian faktor-faktor yang oleh Von Buri diterima sebagai sebab, maka dicari faktor yang dipandang paling berpengaruh atas terjadinya akibat yang bersangkutan. Syarat yang harus dianggap

---

<sup>20</sup> Andi Sofyan dan Hj. Nur Azisah, *Hukum Pidana*, Makassar, Pustaka Pena 2016, hlm.61.

sebagai sebab atas terjadinya akibat adalah syarat yang paling besar pengaruhnya/syarat yang paling kuat pengaruhnya (Birkmayer) / syarat yang paling dekat (Jan Remmelink) kepada timbulnya akibat itu. Misalnya jika dua kuda menghela sebuah kereta maka berjalannya kereta itu adalah disebabkan oleh tarikan dari salah seekor kuda yang terkuat diantaranya.<sup>21</sup>

(2) Teori yang Paling Menentukan *gleichgewicht* atau



*uebergewicht* dari Karl Binding. Binding merupakan ahli yang mengusung teori ini dengan asumsinya bahwa sebab dari suatu perubahan adalah identik dengan perubahan dalam keseimbangan antara faktor yang menahan (negatif) dan faktor positif adalah yang memiliki keunggulan terhadap syarat-syarat negatif. Satu-satunya sebab ialah faktor atau syarat yang terakhir yang mampu menghilangkan keseimbangan. Syarat yang harus dianggap sebagai sebab adalah syarat positif (yang menjurus kepada timbulnya akibat) untuk melebihi syarat negatif (yang menahan timbulnya akibat).<sup>22</sup>

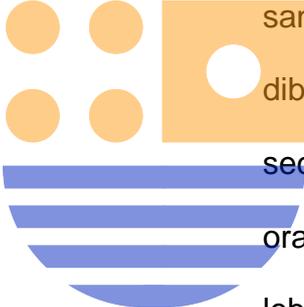
---

<sup>21</sup> Ibid., hlm. 62

<sup>22</sup> Ibid. hlm. 63

(3) Teori Kepastian/*die art des werden* dari Kohler.

Menurut teori ini bahwa sebab adalah syarat yang menurut sifat menimbulkan akibat. Ajaran Kohler ini merupakan variasi dari ajaran Birkmayer yang bukanlah mana yang kuantitatif paling berpengaruh, melainkan mana yang kualitatif menurut sifatnya penting untuk timbulnya akibat. Ajaran Kohler ini akan menimbulkan kesulitan apabila syarat-syarat itu hampir sama nilainya, misalnya seseorang yang



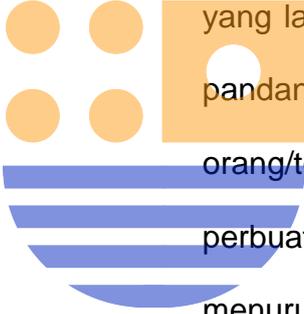
sangat peka terhadap suatu racun lalu racun diberikan kepadanya dalam dosis tertentu yang secara normal tidak akan mengakibatkan matinya orang. Apabila ia mati maka kepekaan itulah yang lebih menentukan dari- pada racunnya.

(4) Teori *letze bedingung* dari Ortmann. Menurut teori ini

bahwa sebab adalah syarat penghabisan yang menghilangkan keseimbangan antara syarat positif dengan syarat negatif, sehingga akhirnya syarat positiflah yang menentukan. Teori ini dapat menimbulkan kesulitan karena mungkin akan terjadi orang yang seharusnya dipidana tetapi tidak dipidana. Misalnya A bermaksud membakar rumah B yang atapnya dibuat dari jerami. Di atas atap rumah B, A

meletakkan gelas pembakar, sedemikian rupa sehingga apabila matahari menyinari gelas tadi akan menimbulkan panas (api) dan terjadilah Menurut ajaran Ortmann, A tidak dapat dipidana karena faktor yang penghabisan adalah matahari (keadaan alam).<sup>23</sup>

- b) Teori Menggeneralisir/Teori Umum Teori ini didasarkan kepada fakta sebelum terjadinya delik. Menurut ajaran ini sebab yang dilarang tersebut adalah menurut perhitungan



yang layak merupakan sebab dari akibat tersebut. Dalam pandangan umumnya sebab ini menyebabkan matinya orang/terjadinya delik. Teori-teori ini memilih perbuatan-perbuatan atau masalah-masalah yang pada umumnya, menurut perhitungan yang layak, merupakan sebab dari akibat. Alam fikiran teori ini ialah dengan mempertimbangkan syarat-syarat itu berdasarkan perhitungan yang layak (abstrak) saja. Dengan perkataan lain: syarat itu ditimbang terlepas dan akibat konkrit, hanya pada sifatnya sendiri. Teori generalisasi berusaha membuat pemisahan antara syarat yang satu dengan syarat yang lain untuk kemudian pada masing-masing syarat tersebut diberikan penilaian sesuai dengan

---

<sup>23</sup> Ibid.

pengertiannya yang umum atau yang layak untuk dipandang sebagai penyebab dari peristiwa yang terjadi.<sup>24</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Secara konseptual penelitian tesis ini, penulis pada dasarnya ingin menganalisis dan memahami tentang tanggungjawab PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk menerbitkan akte. Oleh karena itu sengaja penulis

membatasi penggunaan beberapa istilah yang digunakan dalam penulisan tesis ini, antara lain :

a. Tanggungjawab<sup>25</sup> adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya.

b. PPAT<sup>26</sup> 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.

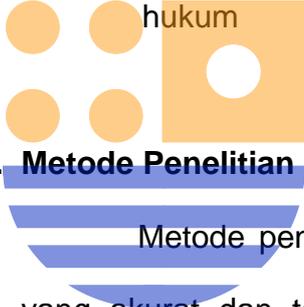
---

<sup>24</sup> Tongat, *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia Dalam Perspektif Pembaharuan*, UMM Press, Malang, 2008, hlm. 176.

<sup>25</sup> JJ. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Asas-Asas*, Penyunting M. Hisyam, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta. 2006, hlm. 53

<sup>26</sup> Effendi Perangin, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta. 2006, hlm. 7

- c. Akta PPAT<sup>27</sup> adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- d. Aibat Hukum<sup>28</sup> adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan



**E. Metode Penelitian**

Metode penelitian berperan penting untuk mendapatkan data yang akurat dan terpercaya. Metode penelitian ini juga digunakan sebagai alat atau cara untuk pedoman dalam melakukan penelitian.

#### 1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang di gunakan dalam penulisan tesis yang berjudul : “ Tanggungjawab hukum PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akibat hukumnya”, adalah yuridis normatif yaitu menganalisis kaitan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dibahas. Penelitian ini

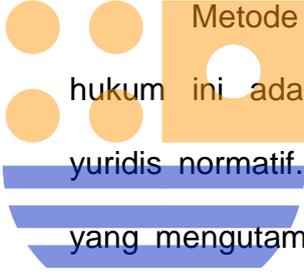
---

<sup>27</sup> Ibid., hlm. 8

<sup>28</sup> E.Y. Kanter dan SR. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Op. Cit., hlm. 72

akan menganalisis masalah hukum, fakta, dan gejala hukum lainnya yang berkaitan dengan pendekatan hukum, kemudian di peroleh gambaran yang menyeluruh mengenai masalah yang akan di teliti. Penelitian yang berbentuk deskriptif analisis ini hanya akan menggambarkan keadaan objek atau persoalan dan tidak dimaksudkan mengambil atau menarik kesimpulan yang berlaku umum mengenai tanggungjawab hukum PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akibat hukumnya.<sup>29</sup>

## 2. Metode Pendekatan

 Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengutamakan data kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder tersebut dapat berupa bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.<sup>30</sup> Penelitian ini meliputi penelitian mengenai ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan tanggungjawab hukum PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akibat hukumnya.

## 3 . Data Penelitian

---

<sup>29</sup> Soerjono, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm. 81

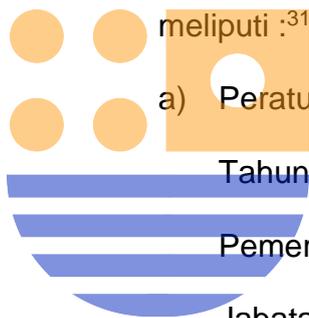
<sup>30</sup> Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2000, hlm.24

Data yang teliti dapat berwujud data yang di peroleh melalui bahan-bahan kepustakaan dan/atau secara langsung dari masyarakat.

Penelitian Kepustakaan ini terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian dengan kekuatan yang mengikat meliputi norma dan kaidah dasar seperti, peraturan perundang-undangan catatancatatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundangundangan, dan putusan hakim, dalam penelitian dan penulisan tesis ini,



meliputi :<sup>31</sup>

a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

b) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ; dan

c) Peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan judul tesis

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan implementasinya, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, makalahmakalah

---

<sup>31</sup> Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 141

seminar, dan lain-lain. Dalam penelitian dan penulisan tesis ini meliputi bahan-bahan bacaan yang ada hubungannya dengan masalah tanggungjawab hukum PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akibat hukumnya, sebagai objek yang teliti yaitu literatur dan karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan di teliti.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu, kamus, baik kamus

terjemahan maupun kamus hukum, majalah dan internet (virtual research).

b. Data Lapangan Tahap penelitian yang di lakukan oleh penulis untuk mengumpulkan, meneliti dan merefleksikan data primer langsung di lapangan dalam rangka menunjang data sekunder.<sup>32</sup>

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang di peroleh dari hasil penelitian yang di dapat secara langsung pada objek penelitian, yaitu dengan cara studi kepustakaan yang di lakukan dengan penelitian yang sifatnya litelatur untuk mencari, menemukan dan menggunakan bahanbahan mengenai konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pun

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, 1995, hlm. 62

pendapat-pendapat ahli yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian dan penulisan tesis.<sup>33</sup>

#### 5. Metode Analisis

Data Sesuai dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan penelitian penulis, maka penelitian yang akan di gunakan adalah penelitian yuridis kualitatif. metode kualitatif yaitu data yang di peroleh secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang di bahas dengan sistematis.<sup>34</sup>



**IBLAM**  
School of Law

---

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup>Bambang Mudjiyanto, *Petunjuk Praktis Metode Penelitian Kualitatif*, Tiarana Lokus, yogyakarta, 2014, hlm.3.