

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Negara Republik Indonesia memiliki Pejabat Negara yang diberi kewenangan khusus oleh undang-undang untuk membuat akta otentik yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹ Definisi lain juga terdapat dalam Pasal 1 angka 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 yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

Seorang ahli bernama **Boedi Harsono** menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.³ Kewenangan PPAT yang dimaksud adalah kewenangan seperti jual beli, tukar menukar, hibah,

¹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat pembuat Akta Tanah.

² Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

³ Salim, HS, *Teknik Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hal, 87.

pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.⁴

Menurut Undang-Undang fungsi akta yang dibuat oleh PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁵ Berdasarkan pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang pejabat pembuat akta tanah menjelaskan bahwa akta PPAT yaitu akta autentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta autentik tersebut adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.⁶

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), akta autentik diatur dalam Pasal 1868, didalam pasal tersebut diuraikan ada 3 (tiga) unsur akta autentik yaitu: pertama, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*); kedua, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu (*door of ten overstaan van openbare ambtenaren*); dan ketiga, di tempat di mana akta itu dibuatnya (*daartoe bevoegd*). Jadi dapat disimpulkan bahwa akta autentik itu bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan bukan oleh peraturan di bawahnya, serta dibuat atau di

⁴ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵ Salim HS, *op.cit.*, hal. 75

⁶ Pasal 1868 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

hadapan pegawai umum (*openbare ambtenaren*). Menurut **R. Subekti** Untuk tidak menimbulkan kerancuan dengan pegawai negeri kata *openbaar ambtenaar* diterjemahkan menjadi pejabat umum karena pejabat umum bukanlah pegawai negeri yang tunduk pada peraturan kepegawaian.⁷

Dalam aturan-aturan lain terdapat bentuk unsure-unsur akta PPAT yaitu sebagai berikut **unsur pertama**, Akta PPAT tidak ditentukan oleh undang-undang, maksudnya yaitu mengatur tentang bentuk, isi, dan tata cara pembuatan Akta PPAT ditentukan dalam bentuk Peraturan Menteri Negara Agraria sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan Menteri Negara Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hal 155

Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas 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, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸

Unsur kedua, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu (*door of ten overstaan van openbare ambtenaren*). Pegawai umum yang dimaksud adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta tersebut yaitu PPAT yang memiliki kewenangan membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu seperti Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*inbreng*), Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁹ Semua akta tersebut adalah akta yang bersifat *partij acte* (akta para pihak). Yang mana *Partij acte* tersebut adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dengan mana pejabat itu menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya.

Berdasarkan kajian-kajian yang dilakukan para pakar hukum di Negara ini terdapat perbedaan-perbedaan pandangan mengenai unsur-unsur akta autentik dan pembuktian akta autentik. Diantaraperbedaan pendapat dari para pakar tersebut

⁸ Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nomor 640-1884 Tanggal 31 Juli 2003.

⁹ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

antaratlain yaitu **Boedi Harsono** yang menyebutkan bahwa akta PPAT berdasarkan Undang-undang sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA. Selanjutnya, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak atas tanah, yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Dengan dinyatakan PPAT dalam UUHT tersebut sebagai pejabat umum diakhiri keraguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan para PPAT tersebut.¹⁰

A.P Parlindungan mengatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Yang dimaksud autentik, jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditanda tangannya dan demikian itu keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.¹¹

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hal 432.

¹¹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, hal 175.

A.A Andi Prajitno mengatakan akta PPAT merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari hukum keperdataan.¹²

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis juga mengatakan bahwa dalam perolehan hak atas tanah, khususnya dalam peralihan hak harus dibuktikan perbuatan hukumnya dengan akta autentik yang diperbuat oleh dan di hadapana PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.¹³

Pendapat lain dikemukakan oleh **Wawan Setiawan**, yang mengatakan akta autentik itu bentuk akta harus ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang; dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum; dan akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang dalam, wilayah jabatannya.¹⁴ Sementara itu **Philipus M. Hadjon** juga menyatakan bahwa akta autentik itu ada dua syarat, yaitu di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.¹⁵

Pendapat lain lagi dikemukakan oleh **Herlien Budiono** menyatakan bentuk akta autentik itu ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat

¹² A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Malang: Selaras, 2013, hal. 72.

¹³ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hal 282.

¹⁴ Urip santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta: PrenadaMedia, 2016, 75

¹⁵ Urip Santoso, *op.cit*, hal, 143

membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang setingkat dengan undang-undang. Kalau kita setia dan konsisten dengan sistem hukum, hingga kini hanya Notarislah yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik. Hal ini semata-mata karena mendasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta autentik. Pejabat yang berwenang untuk menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata disebut pejabat umum, ditunjuk oleh negara melalui undang-undang adalah Notaris.¹⁶

Dari semua perbedaan pendapat dari para pakar hukum yang telah dikemukakan diatas tentang autentisitas akta PPAT dalam realita yang ada atau praktiknya, bentuk akta, tata cara pembuatan akta PPAT tersebut harus sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012), apabila tidak sesuai dengan ketentuan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tersebut, maka Kantor Pertanahan setempat akan menolak pendaftaran terhadap akta yang dibuat oleh PPAT.¹⁷

Untuk menjamin akta PPAT pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan aturan-aturan tentang pembuatan akta PPAT sebagai akta autentik ditentukan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961

¹⁶ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang kenotariatan Buku Kesatu*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016, hal 59.

¹⁷ Salim HS, *op.cit*, hal. 83

tentang Bentuk Akta; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jika dibandingkan akta PPAT dengan akta Notaris maka jelas sangat berbeda dari aspek bentuk akta, karakter akta dan kewenangannya. Bentuk akta dan karakter akta Notaris jelas diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyebutkan setiap akta terdiri atas awal akta atau kepala akta; badan akta; dan akhir atau penutup akta. Kewenangan Notaris tersebut juga diatur dalam Pasal 15 UUJN yang menyebutkan:

- (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 atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), *Notaris* berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

(3) (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

(4) Sedangkan bentuk serta karakter akta PPAT diatur dalam Pasal 96.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

“Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2), dan tata cara pengisian sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari: akta jual beli; akta tukar-menukar; akta hibah; akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); akta pembagian hak bersama; akta pemberian hak

tanggung; akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai di atas tanah hak milik; dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan”.

Kewenangan dari PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan:

“PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Sejalan dengan perkembangan jaman dan pola pemikiran para pemangku kebijakan di Negara ini baik itu di tatanan pemerintahan pusat maupun tatanan pemerintahan di daerah tingkat I dan tingkat II tentang percepatan pembangunan daerah. Maka dibuatlah aturan-aturan hukum tentang pemekaran daerah-daerah otonomi baru (DOB), dengan tujuan dan harapan bahwa terjadi pemerataan pembangunan serta kemudahan dalam pelayanan administrasi pemerintahan. Untuk menjamin terlaksananya cita-cita pemerintah tersebut maka diterbitkannya Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.¹⁸

Otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah tonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam system Negara kesatuan Republik Indonesia. Sedangkan Daerah Otonom yang selanjutnya disebut daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri

¹⁸ Moenta A. Pangerang dan Pradana A. Syafa'at, *Pokok-Pokok Hukum Pemerintahan Daerah*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2018, hal, 23

berdasarkan aspirasi masyarakat dalam system Negara Kesatuan Republik Indonesia.¹⁹

Menurut Muhammad Yamin dalam melampirkan rancangan UUD 1945 dalam sidang BPUPKI tanggal 29 Mei 1945 memuat tentang pemerintah daerah yang berbunyi “pembagian daerah Indonesia atas daerah yang besar dan kecil, dibentuk susunan pemerintahannya ditetapkan dengan Undang-Undang, dengan memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam system pemerintahan Negara, dan hak-hak asal-usul dalam daerah-daerah yang bersifat istimewa”.

Adapun tujuan pemerintah daerah menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana tercantum dalam bagian menimbang Undang-Undang tersebut adalah terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip Demokrasi, pemerataan, keadilan dan kekhasan suatu daerah dalam system Negara kesatuan republik Indonesia.²⁰

Dari dasar 4 (empat) unsur-unsur penilaian suatu daerah dapat menjadi daerah otonomi baru tersebut maka banyak daerah memutuskan mekar daerah induknya, untuk mengurus sendiri urusan-urusan daerahnya dalam hal pemenuhan kesejahteraan masyarakat. Tidak beda dengan pemikiran-pemikiran masyarakat dan para pemuka adat juga elit-elit politik di daerah Kabupaten Konawe selatan berkeinginan untuk memisahkan diri dari kabupeten Induknya yakni kabupaten Konawe untuk mengurus sendiri daerah dan kesejahteraan masyarakat yang berada di wilayah kabupaten konawe selatan.

¹⁹ Moenta A. Pangerang dan Pradana A. Syafa'at, *op,cit*, hal, 27

²⁰ *Ibid*

Maka pemerintah Republik Indonesia baik di DPR RI maupun departemen-departemen terkait merespon baik keinginan dari masyarakat kabupaten Konawe Selatan untuk memisahkan diri daerah induknya yaitu Kabupaten Konawe untuk membentuk daerah otonomi baru maka diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 04 tahun 2003 tentang pembentukan kabupaten Konawe Selatan di Provinsi Sulawesi Tenggara.²¹

Dengan terbentuknya daerah otonomi baru yakni Kabupaten Konawe Selatan pemecahan dari Kabupaten Konawe berimplikasi terhadap kewenangan dari PPAT dalam hal pembuatan akta-akta, dengan adanya pemekaran daerah tersebut maka kewenangan PPAT dalam hal membuat Akta-akta menjadi kewenangan dari PPAT yang berada di wilayah Kabupaten Konawe Selatan bukan lagi menjadi kewenangan PPAT yang berada di Kabupaten Konawe. Sesuai dengan amanat yang tercantum dalam pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa wilayah kerja seorang PPAT adalah satu wilayah Kabupaten/Kota. Dari hal tersebut perlu diperhatikan perlindungan hukum atas akta-akta yang dibuat oleh PPAT Kabupaten Konawe setelah terjadinya pemekaran wilayah menjadi Kabupaten Konawe Selatan.

Setelah pemekaran wilayah kabupaten konawe selatan dari kabupaten induknya yaitu kabupaten konawe terjadi banyak permasalahan-permasalahan terutama mengenai permasalahan dalam hal persolan tanah baik masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pemerintah. Akar dari permasalahan yang timbul tersebut yaitu dasar kepemilikan tanah tersebut. Seperti

²¹ <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/4282>, Undang-undang (UU) No. 4 Tahun 2003, diakses tanggal 26 September 2019, Pukul 14.05

diketahui bahwa dasar dari kepemilikan tanah yaitu dari pengolahan, hibah, waris dan jual beli. Terkait jual beli tanah yang berwenang membuat surat/akta peralihannya dibuat oleh PPAT. Namun meskipun dibuat oleh pejabat yang berwenang bukan berarti tidak ada masalah setelah pembuatannya, baik wilayah kerja, kompetensi dan keabsahan akta PPAT tersebut. Seperti yang terjadi di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Andoolo yang merupakan Pengadilan Negeri di Kabupaten Konawe Selatan. Terjadi masalah yang pada intinya terjadi permasalahan tanah antara penggugat ahli waris dari H. PUJI dengan tergugat H. YAHYA yang mana penggugat mempersoalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaries yang berada di Kota Kendari akan tetapi obyek terletak di wilayah Kabupaten Konawe sekarang menjadi Kabupaten Konawe Selatan setelah pemekaran. Perkara tersebut disidangkan pada Pengadilan Negeri Andoolo terdaftar dengan Nomor Perkara : 16/Pdt.G/2018/PN.AdL.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis melakukan penelitian dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM ATAS AKTA PPAT SETELAH PEMEKARAN WILAYAH KABUPATEN KONAWE DAN KABUPATEN KONAWE SELATAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana disebutkan di atas, maka perumusan pokok masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
2. Bagaimana Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Perlindungan Hukum Akta PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Dari perumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang hendak dicapai pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan Perlindungan Hukum Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Perlindungan Hukum Akta PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dilihat dari manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Sumber ilmu pengetahuan tambahan bagi para peneliti di bidang kenotariatan dan dunia profesi PPAT, baik itu berasal dari program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun

dari program studi lainnya yang berminat untuk melakukan penelitian khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum akta PPAT pada saat terjadi pemekaran suatu daerah.

2. Manfaat Praktis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Bahan referensi bagi calon Notaris dan PPAT, agar lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan perlindungan hukum akta-akta yang dibuat oleh PPAT.
 - b. Bahan informasi atau pengetahuan tambahan bagi peneliti sendiri maupun peneliti lainnya yang memiliki kecenderungan untuk melakukan penelitian di bidang notaris dan PPAT, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap akta-akta yang menjadi produk Notaris dan PPAT.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah Kerangka yang menggambarkan hubungan antara Konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah–istilah yang ingin atau akan diteliti.²² Adapun Istilah yang digunakan dalam penulisan usulan penelitian ini adalah :

- a. Tinjauan Yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
- b. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap Proses adalah urutan pelaksanaan

²² Soejono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan Ke-III, Jakarta: UI Pres, hal, 22.

atau kejadian yang saling terkait yang bersama-sama mengubah masukan menjadi keluaran.

- c. Pelanggaran adalah perilaku yang menyimpang untuk melakukan tindakan menurut kehendak sendiri tanpa memperhatikan peraturan yang telah di buat.
- d. Kode etik adalah merupakan suatu bentuk aturan tertulis yang secara sistematis sengaja dibuat berdasarkan prinsip-prinsip moral yang ada dan pada saat yang dibutuhkan akan dapat difungsikan sebagai alat untuk menghakimi segala macam tindakan yang secara logika-rasional umum (*common sense*) dinilai menyimpang dari kode etik. Dengan demikian kode etik adalah refleksi dari apa yang disebut dengan “*self control*”, karena segala sesuatunya dibuat dan diterapkan dari dan untuk kepentingan kelompok sosial (profesi) itu sendiri.
- e. Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

F. Kerangka Teori

Penelitian “Perlindungan Hukum Atas Akta PPAT setelah pemekaran wilayah Kabupaten Konawe dan Kabupaten Konawe Selatan berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah” menggunakan pendekatan teori perlindungan hukum, teori pembuatan akta, teori perbuatan hukum dan teori kepastian hukum. Teori-teori hukum tersebut digunakan sebagai fisio analisis untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini dengan penjabaran teori sebagai berikut :

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut **Satjipto Rahardjo**, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²³

Sejalan dengan perlindungan Hukum diatas, **Thomas Hobbes** menjelaskan bahwa hukum itu mempunyai kekuasaan untuk melindungi atau menyelamatkan nyawa dan kepentingan-kepentingan. Kekuasaan itu, menurutnya berasal dari negara yang kuat dan dapat memaksakan hukum kepada para warga Negara.²⁴ Lebih lanjut **Fitzgerald** menjelaskan teori pelindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai

²³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hal, 53

²⁴ Hyronimos Rhati, *Filsafat Hukum, Edisi Lengkap*, Yogyakarta: Unifersitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hal, 359.

kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁵

Dalam hal kepentingan masyarakat yang harus dilindungi oleh hukum, maka kepentingan para pihak yang tertuang dalam akta PPAT harus mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum tersebut terletak pada bentuk akta PPAT beserta isinya (perbuatan hukum). Bentuk akta PPAT diatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT yang merupakan autentik tentu harus mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara (BW) yang terdiri dari unsur yang ditentukan dalam bentuk undang-undang; dibuat oleh dan/atau pejabat umum; dan di tempat di

²⁵ Satjipto Rahardjo, *op.cit*, hal. 54

mana akta itu dibuat. Ketiga unsur itu harus terpenuhi secara kumulatif agar menjadi akta yang autentik. Sifat akta PPAT sebagai alat bukti tertulis dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.²⁶

2. Teori Pembuatan Akta

Menurut **Sudikno Mertokusumo** akta adalah surat sebagai bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditanda tangani. Keharusan ditanda tangannya surat untuk dapat disebut akta bersumber dari Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).²⁷

Akta autentik dalam hukum perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.²⁸ Bunyi dari teks aslinya yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata (BW) sebagai berikut:²⁹

“Eene authentieke acte is de zoodanie welke in de wettelijke vorm is verleden, door of ten overstaan van openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ten plaatse alwaar zulks is geschied”.

Berkaitan dengan itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai

²⁶ Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Pertama, Yogyakarta: Liberty, 1982, hal. 116

²⁸ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT (Kumpulan Tulisan)*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hal 16

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedang akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pengaturan akta PPAT diatur dalam Pasal 95, Pasal 96, Pasal 97, Pasal 101 dan 102 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bentuk akta dan tata cara pengisiannya, persiapan pembuatan akta, dan pelaksanaan akta. Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta PPAT dan cara pengisiannya terdiri dari bentuk: Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Tata cara pengisian akta PPAT telah disediakan blangko akta oleh BPN yang format dan bentuknya telah dibakukan oleh BPN.

Pada tahap pelaksanaan, pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai

kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.³⁰

3. Teori Perbuatan Hukum

Menurut **Sudikno Mertokusumo** perbuatan hukum adalah perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum. Pada dasarnya akibat hukum ini ditentukan juga oleh hukum. Unsur-unsur perbuatan hukum adalah kehendak dan pernyataan kehendak yang sengaja ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum.³¹

Perbuatan yang menjadi perbuatan hukum, karena dalam keadaan tertentu mempunyai arti, yaitu yang menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban. Hak pada dasarnya berintikan kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu berkenaan dengan sesuatu atau terhadap subjek hukum tertentu atau semua subjek tertentu tanpa halangan atau gangguan dari pihak manapun, dan kebebasan tersebut memiliki landasan hukum (diakui oleh hukum atau diberikan oleh hukum). Karena memiliki landasan hukum dan dilindungi hukum, maka pihak atau pihak-pihak lainnya berkewajiban untuk membiarkan atau tidak mengganggu pihak yang memiliki hak melaksanakan apa

³⁰ Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³¹ Sudikno Moertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hal, 51.

yang menjadi haknya. Sedangkan kewajiban pada dasarnya adalah keharusan (yang diperintahkan atau ditetapkan oleh hukum) untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu, yang jika tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum tertentu bagi pengemban kewajiban tersebut.

Manusia merupakan makhluk istimewa yang tidak ada bandingannya. Keistimewaan itu dapat diterangkan secara ontologis, yaitu menurut filsuf Yunani, Skolastik, dan Arab, manusia adalah makhluk istimewa yang tinggal pada tangga yang paling atas seluruh hierarki makhluk- makhluk, sebagai wujud yang berakal budi dan/atau ciptaan Tuhan.

Sementara itu, hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat dari perbuatan hukum, maka perbuatan hukum dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perbuatan hukum sepihak dan ganda (dua pihak). Perbuatan hukum sepihak hanya memerlukan kehendak dan pernyataan kehendak untuk menimbulkan akibat hukum dari satu subjek saja, untuk perbuatan hukum ganda (dua pihak) memerlukan kehendak dan pernyataan kehendak dari sekurang-kurangnya dua subjek hukum yang ditujukan kepada akibat hukum yang sama. Perbuatan hukum ganda (dua pihak) tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak (timbang balik). Termasuk perbuatan hukum ganda (dua pihak) adalah perjanjian Perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara (BW) yaitu:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut **R. Setiawan** menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling

mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³² bentuk akta, baik dalam bentuk akta autentik maupun akta di bawah tangan merupakan syarat konstitutif untuk perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian, akta merupakan syarat mutlak untuk adanya perbuatan hukum tersebut.

Sehubungan perbuatan hukum tersebut di atas, PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut terdiri dari jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Semua perjanjian tersebut dituangkan ke dalam bentuk akta PPAT.

4. Teori Kepastian Hukum

Menurut **Hans Kelsen**, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan pada aspek “seharusnya” atau *das sollen*. Dengan menyertakan beberapa tentang apa yang harus dikerjakan. undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik hubungan antar sesama individu maupun hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan dan pelaksanaan tersebut, menimbulkan kepastian hukum.³³

³² R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hal. 49

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hal. 158.

Menurut **Sudargo Gautama**, kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas (*legaliteit*) yaitu, pertama dari sisi warga Negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum. Kedua dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak Negara.³⁴

Apeldoorn menyebutkan kepastian hukum itu mempunyai dua segi. Pertama, soal dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal konkret, yakni pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum yang artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

PPAT dalam menjalankan tugas pokok dan kewenangannya harus berdasarkan pada aturan hukum yang berkaitan dengan segala perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dituangkan ke dalam bentuk akta. Pembuatan akta PPAT tersebut yang merupakan akta autentik harus berpedoman pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara (BW) mengenai autentiknya suatu akta dengan memenuhi 3 (tiga) unsur yang ditentukan dalam bentuk undang-undang; dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum, di tempat di mana akta itu dibuat. Ketiga unsur itu harus terpenuhi secara kumulatif. Hal tersebut untuk memberikan jaminan kepastian

³⁴ Sudargo Gautama, *Negara Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1973, hal. 9

hukum kepada para pihak dalam akta PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, yaitu hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut, yaitu perjanjian. Perjanjian itu menjadi penting karena aturan-aturan hukum dalam bidang hukum privat ditujukan untuk mengatur hubungan antar warga Negara satu sama lain, maka menjadi sangat penting adanya jaminan kepastian hukum.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.³⁵ Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.³⁶ Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi untuk memberikan pedoman bagi ilmuwan tentang tata cara mempelajari, menganalisis, dan memahami lingkungan yang dihadapinya. Metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metode dalam penelitian ini menggunakan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan perlindungan Hukum Akta PPAT setelah pemekaran kabupaten Konawe selatan dan Kabupaten Konawe. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai prilaku masyarakat yang berpola dalam

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, ed 1, Cet. 13*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hal. 1

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum. Cetakan Ke-3*, Jakarta: UI Press, 1984, hal. 42

kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka jenis penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan Perlindungan Hukum atas akta PPAT setelah pemekaran Kabupaten Konawe Selatan dan Kabupaten Konawe. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi.³⁸ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :

³⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 43

³⁸ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal. 65

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana tentang notaris, etika profesi, profesi notaris, integritas, rekonstruksi kebijakan, dan lain-lain.
 - 2) Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
 - 3) Makalah/bahan penataran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian.
- c. Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

- a. Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian, dalam hal-hal data

diperoleh dari literature-literatur, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan.

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung, dalam artian mengamati secara langsung obyek yang akan diteliti oleh peneliti untuk mendapatkan data atau fakta yang ada dilapangan.

c. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara bebas terpimpin, pewawancara membawa kerangka pertanyaan untuk disajikan, tetapi cara bagaimana pertanyaan diajukan dan irama diserahkan kebijaksanaan *interview*. Dengan kata lain, penyusun melakukan wawancara terbuka. Metode wawancara terbuka ini adalah metode wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden, sehingga mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian.

5. Metode Analisa Data

Dalam menganalisa data menggunakan metode kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analistis, yaitu apa yang

dinyatakan informan secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini Perlindungan Hukum Atas Akta PPAT Setelah Pemekaran Wilayah Kabupaten Konawe dan Kabupaten Konawe Selatan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi Tentang Uraian Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tentang

- A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum
 - A1. Pengertian Tentang Perlindungan Hukum
 - A2. Fungsi Perlindungan Hukum
 - A3. Asas Perlinungan Hukum
- B. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT
 - B1. Pengertian Akta
 - B2. Pembagian Akta-Akta
 - B3. Fungsi Akta PPAT
 - B4. Syarat–Syarat Sahnnya Akta PPAT

C. Pemekaran wilayah Kabupaten Konawe dan Kabupaten Konawe Selatan

C1. Pengertian Pemekaran wilayah

C2. Daerah Otonomi Baru

C3. Sejarah kabupaten Konawe

C4. Sejarah Kabupaten Konawe Selatan

C5. Pemekaran wilayah Kabupaten konawe dan Kabupaten Konawe Selatan

D. Tinjauan Umum Tentang Peraturan Pemerintah Tentang NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

D1. Kepastian Hukum Tentang PP NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

D2. Penerapan PP NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Yang Berhubungan Dengan Akta PPAT

D3. Daerah Kerja PPAT Yang Diatur Dalam Pasal 12 PP NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Bagaimana Perlindungan Hukum Akta PPAT berdasarkan PP NO. 37 TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, Bagaimana Realisasi Sahnya Akta PPAT Dalam kaitannya Dengan PP NO. 37

TAHUN 1998 TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
dan Bagaimana Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Perlindungan
Hukum Akta PPAT Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 TENTANG
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam Bab ini juga berisi tentang saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait.