

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka pembangunan Nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk tempat tinggal. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pendaftaran tanah sangat penting bagi para pemegang hak atas tanah. Menurut Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA) menyatakan bahwa untuk menjamin dan terciptanya kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Dalam masyarakat Indonesia, dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan

melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.¹ Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA Undang Undang Pokok Agraria, yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”.² Hal ini sesuai yang dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan dari ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap dilakukan peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 27

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm 117

didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah “Suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*yuridis levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh PPAT pejabat pembuat akta tanah.³

Berkaitan dengan produk akta yang dibuat oleh PPAT pejabat pembuat akta tanah, harus selaras dengan mekanisme atau proses pembuatan Akta Jual Beli, dimana proses jual beli tanah yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT pejabat pembuat akta tanah tidak terlepas dari keempat unsur perikatan yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata, yang dilakukan antara penjual dan pembeli. Hal tersebut juga telah diatur dalam al-quran. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS An-Nisa/4 : 29, yang artinya :

Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (Kementerian Agama RI, 2010)

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN), dulu di awal terbitnya pada Pasal

³ *Ibid*, hal 12

15 Ayat (2) huruf f, yang menyebutkan bahwa Notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan, akan tetapi di Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris telah menghapus kewenangan tersebut, sehingga hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) menjadi satu-satunya profesi yang diberikan kewenangan untuk mengelola masalah pertanahan.

Notaris/PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya.⁴ Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai dengan sumpah / janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).⁵

Dalam hal akta notaris dijadikan sebagai alat bukti tulisan, maka kekuatan pembuktian yang sempurna pada akta notaris harus memenuhi perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian atau persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik. Akta Notaris harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yakni sebagaimana

⁴ Andri Cahayadi, *Peran Notaris Dalam Membantu Menyelesaikan Masalah Waris Melalui Pembuatan Keterangan Waris*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2011, hlm. 82

⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.12

diuraikan dalam Pasal 38 UUJN-P yang terdiri atas awal akta atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta.

Adapun PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum, yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.⁶ Hal ini diperkuat dengan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”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.”

Tugas dan tanggung jawab PPAT pejabat pembuat akta tanah tidak hanya sekedar mengisi formulir akta, membacakan akta, menandatangani dan membubuhkan cap pada akta, tetapi PPAT pejabat pembuat akta tanah juga dituntut untuk dapat menjamin bahwa akta yang dikeluarkannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT pejabat pembuat akta tanah merupakan akta autentik dan mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Akta autentik memberikan

⁶ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cet. 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal 74

perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Fungsi dari akta PPAT/pejabat pembuat akta tanah adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan sebagai daftar pendaftaran atas perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut, dan juga akta PPAT pejabat pembuat akta tanah merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁷

Apabila PPAT atau pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan kewenangannya membuat akta autentik tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, maka PPAT dapat saja diduga secara sengaja / tidak disengaja bersama-sama dengan para pihak atau salah satu pihak untuk membuat akta dengan maksud dan tujuan menguntungkan para pihak atau salah satu pihak, hal ini tentu saja harus dibuktikan di pengadilan.

PPAT pejabat pembuat akta tanah yang terbukti melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya, maka PPAT pejabat pembuat akta tanah dapat dikenai pertanggungjawaban secara perdata, administrasi dan kode etik jabatan. UUJN Undang Undang Jabatan Notaris tidak mengatur pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT/Notaris dalam rangka menjalankan jabatannya. Dalam konteks itu PPAT/Notaris yang lalai membuat akta yang mengakibatkan cacat hukum, tidak bisa dipertanggungjawabkan secara pidana. Apalagi diberi sanksi pidana berdasarkan UUJN Undang Undang Jabatan Notaris yang merupakan payung hukum bagi PPAT/Notaris dalam melaksanakan kewenangannya. Faktanya masih ada PPAT/Notaris

⁷ Salim HS, *Op. cit*, hal 75

yang dilaporkan ke polisi oleh penghadapnya atau pihak-pihak lainnya, karena kelalaian bertindak berdasarkan tugas dan kewenangannya. PPAT pejabat pembuat akta tanah tersebut diadukan oleh salah satu pihak yang tidak pernah merasa menandatangani AJB Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT pejabat pembuat akta tanah tersebut, sehingga mengakibatkan pelapor menderita kerugian karena beralihnya kepemilikan hak milik sertifikat tanah kepada pihak lain.

Dengan adanya aduan dan bukti-bukti yang diajukan oleh pelapor, maka pihak yang berwenang menetapkan PPAT pejabat pembuat akta tanah sebagai tersangka dalam kasus pemalsuan akta PPAT pejabat pembuat akta tanah. Dalam proses penyidikan diketahui berdasarkan hasil pemeriksaan laboratorium forensik di kota Medan, bahwa terhadap tanda tangan pelapor, membuktikan bahwa tandatangan pelapor didalam AJB Akta jual beli adalah non identik.

Salah satu akta yang merupakan kewenangan dari PPAT pejabat pembuat akta tanah adalah Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 Ayat (2) Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Salah satu peranan Notaris di bidang pertanahan dalam hal ini adalah pada proses pembuatan akta Pengikatan Jual Beli. Menurut Erdianto, bahwa AJB Akta Jual Beli dapat digolongkan sebagai akta yang dipalsukan, yaitu surat yang tergolong pemalsuan intelektual sekaligus pemalsuan materiil. Dikatakan pemalsuan intelektual karena isinya adalah tidak sesuai dengan kenyataannya, yang mana salah satu pihak tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek dalam AJB Akta jual beli. Hal ini dapat dikatakan sebagai pemalsuan materiil karena terhadap surat tersebut

terdapat pemalsuan tanda tangan sehingga seolah-olah benar surat itu asli dan tidak dipalsukan, sehingga perbuatan tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan membuat surat palsu sekaligus adanya perbuatan turut serta memalsukan surat terhadap akta autentik yaitu AJB.⁸

Salah satu macam hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA Undang Undang pokok Agraria adalah Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut HGB). Perlu diketahui bahwa HGB pada hakikatnya bukanlah hak milik atas sebuah lahan, pemilik hanya memiliki hak untuk memanfaatkan bangunan yang berdiri di suatu lahan milik negara. Sederhananya, apabila suatu properti dibeli dengan status sertifikat HGB, maka pembeli hanya memiliki bangunannya saja, sedangkan tanahnya berstatus dikuasai oleh negara, sehingga diperlukan perpanjangan atas hak penggunaan lahan, dan hanya bisa dilakukan sebanyak 2 (dua) kali perpanjangan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam definisi HGB dalam pasal 35 UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Berdasarkan ketentuan tersebut HGB memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk mendirikan bangunan di atas bukan miliknya sendiri sesuai dengan sifat dan tujuan peruntukannya. Meskipun HGB tidak sekuat Hak Milik namun sebagaimana dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap bangunan pihak lain dan wajib didaftarkan.

⁸ <http://sipp.pn-pekanbaru.go.id/detilperkara> Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pekanbaru, diakses pada 13 Oktober 2020

Sudah merupakan suatu kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Selain itu, PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya. Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, didasarkan pada putusan Mahkamah Agung yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai pemalsuan data otentik yang dilakukan PPAT dalam membuat akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) untuk dilakukan penulisan hukum dalam bentuk tesis dengan judul “**Pemalsuan Data Otentik Dalam Akta Jual Beli Pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apa penegakan hukum pidana terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan data otentik dalam akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan?

2. Bagaimana tanggung jawab PPAT yang melakukan pemalsuan data otentik dalam membuat akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan?
3. Bagaimana upaya yang tempuh dalam mengatasi masalah dan solusi terkait pemalsuan data otentik akta jual beli yang dibuat oleh PPAT pada sertipikat Hak Guna Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penegakan hukum pidana terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana pemalsuan data otentik dalam akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan.
2. tentang tanggung jawab PPAT yang melakukan pemalsuan data otentik dalam membuat akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang tempuh dalam mengatasi masalah dan solusi terkait pemalsuan data otentik akta jual beli yang dibuat oleh PPAT pada sertipikat Hak Guna Bangunan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pihak lain.

- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan acuan bagi lembaga atau pihak yang berminat melakukan penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pemalsuan data otentik dalam akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat meningkatkan penalaran dan pola pikir dinamis guna mengembangkan ilmu yang diperoleh selama penulis selama menjalani studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang (Unissula).
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada kalangan Akademisi Kampus, Lembaga Pemerintah, Institusi Peradilan termasuk Aparatur Penegak Hukum lainnya dalam rangka menerapkan dan menegakan serta memberikan solusi yang tepat mengenai pemalsuan data otentik dalam akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan.

E. Kerangka Konseptual

Konsep (*concept*) adalah kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari gejala-gejala tertentu. Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau di ukur melalui penelitian yang akan dilakukan.⁹Kerangka konseptual adalah pengertian-pengertian terkait kata-kata yang digunakan dalam penelitian judul tesis ini terdapat beberapa kerangka konsep antara lain:

<http://liaamami.blogspot.co.id/p/pengertian-kerangka-konsep.html>, di akses tanggal 2 Nopember 2020

1. Implikasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata implikasi adalah keterlibatan atau keadaan terlibat.¹⁰ Sehingga setiap kata imbuhan dari implikasi seperti kata berimplikasi atau mengimplikasikan yaitu berarti mempunyai hubungan keterlibatan atau melibatkan dengan suatu hal.

Penggunaan kata implikasi biasanya umum digunakan dalam sebuah bahasa penelitian. Maka dari itu masih sedikit kajian yang membahas tentang arti dari kata implikasi. Namun jika mendengar istilah implikasi, hal pertama yang terpikirkan pada umumnya adalah sebuah akibat atau sesuatu hal yang memiliki dampak secara langsung.

Menurut para ahli, pengertian implikasi adalah suatu konsekuensi atau akibat langsung dari hasil penemuan suatu penelitian ilmiah. Pengertian lainnya dari implikasi menurut para ahli adalah suatu kesimpulan atau hasil akhir temuan atas suatu penelitian. Sedangkan menurut Islamy, implikasi adalah segala sesuatu yang telah dihasilkan dengan adanya proses perumusan kebijakan. Dengan kata lain implikasi adalah akibat-akibat dan konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkan dengan dilaksanakannya kebijakan atau kegiatan tertentu.

Berdasarkan dari beberapa definisi di atas, maka dapat diketahui bahwa implikasi merupakan suatu efek atau akibat yang di dapatkan ketika obyek di berikan suatu perlakuan dengan sengaja atau tidak sengaja dan dampak ini akan dapat di lihat dalam jangka waktu tertentu. Maka dari itu

<https://kbbi.web.id/implikasi>, di akses tanggal 2 Nopember 2020

istilah ini akan ada di dalam suatu laporan penelitian khususnya karena akan memberikan hasil yang di inginkan atau yang di harapkan oleh pembacanya.

2. Pemalsuan

Pemalsuan, di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan suatu proses pembuatan, beradaptasi, meniru atau benda, statistik, atau dokumen-dokumen (lihat dokumen palsu), dengan maksud untuk menipu.

Pemalsuan surat dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang mempunyai tujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli lagi atau membuat suatu benda kehilangan keabsahannya. Sama halnya dengan membuat surat palsu, pemalsuan surat dapat terjadi terhadap sebagian atau seluruh isi surat, juga pada tanda tangan pada si pembuat surat.

Menurut R. Soesilo pengertian memalsu surat dalam Pasal 263 ayat

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) berbunyi:

“Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun.”

Jadi, pidana maksimal yang dapat dijatuhkan pada pemalsu tanda tangan suatu surat adalah enam tahun penjara. Namun, untuk dapat dikenai

sanksi pidana Pasal 263 ayat (1) KUHP ini sebagaimana dijelaskan R.

Soesilo, surat yang dipalsu itu harus suatu surat yang:¹¹

- a. Dapat menerbitkan hak, misalnya: ijazah, karcis tanda masuk, surat andil dan lainnya.
- b. Dapat menerbitkan suatu perjanjian, misalnya: surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa dan sebagainya.
- c. Dapat menerbitkan suatu pembebasan utang, misalnya kwitansi atau surat semacam itu; atau
- d. Suatu surat yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi sesuatu perbuatan atau peristiwa, misalnya: surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, dan masih banyak lagi.

Pemalsuan tanda tangan pejabat lembaga pemerintah dapat dijerat dengan Pasal 263 ayat (1) KUHP, dengan ancaman pidana maksimal enam tahun penjara. Pada akhirnya hakim di pengadilanlah yang berwenang memutuskan pidana yang akan dijatuhkan terhadap seorang yang terbukti memalsu surat.

Menurut Soenarto Soerodibro mengemukakan bahwa, barangsiapa di bawah suatu tulisan membubuhkan tanda tangan orang lain sekalipun atas perintah dan persetujuan orang tersebut telah memalsukan tulisan itu. Perbedaan prinsip antara perbuatan membuat surat palsu dan memalsu surat, adalah bahwa membuat surat/ membuat palsu surat, sebelum perbuatan dilakukan, belum ada surat, kemudian dibuat suatu surat yang isinya sebagian atau seluruhnya adalah bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Seluruh tulisan dalam surat itu dihasilkan oleh perbuatan membuat surat palsu. Surat yang demikian disebut dengan surat palsu atau surat tidak asli.

¹¹ R. Soesilo, *KUHP, Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor: Politeia, 1991, hlm 196

2. Data/Akta Otentik

Akta yang dibuat oleh/dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan yang berkepentingan untuk dicatat didalamnya.¹²

Akta autentik, di dalam ketentuan Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Sedangkan pengertian akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan suatu akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-Undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Pejabat Umum yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris atau PPAT, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 dan Pasal 2 ayat 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris atau PPAT adalah Pejabat Umum yang

¹² Rocky Marbun, CS, *Kamus Hukum Lengkap*, (Jakarta : Visimedia 2012), hal. 12

berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Adapun pengertian Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat menyebutkan Pembuat Akta Tanah (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.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Akta PPAT sebagai akta otentik merupakan suatu produk hukum yang dibuat oleh PPAT. Tujuan dibuatnya suatu akta otentik adalah agar dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sempurna dikemudian hari sehingga apabila dalam pembuatannya mengandung cacat yaitu tidak memenuhi salah satu syarat, maka akan mengakibatkan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan mengikat.

Menurut Yahya Harahap, Akta otentik sebagai alat bukti tertulis mempunyai beberapa kekuatan pembuktian, yaitu :

a. Kekuatan pembuktian diri

Kekuatan pembuktian diri adalah suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta tersebut bukanlah akta otentik dengan membuktikan bahwa akta tersebut :

- 1). Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
- 2). Tanda tangan pejabat didalamnya adalah palsu, atau
- 3). Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

b. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan dalam pasal 1781 KUHPerdara. bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Kebenaran formil yang dicantumkan PPAT meliputi:

- 1). Mengenai tanggal yang tertera didalamnya
- 2). Tanggal tersebut harus dianggap benar
- 3). Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta oleh para pihak dan hakim.

c. Kekuatan pembuktian materiil

Apa yang dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar dan pasti serta menjadi sebagai yang terbukti sah diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka dengan pengertian :

- 1). Bahwa akta itu apabila digunakan dimuka pengadilan adalah cukup;
- 2). Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian biasa yang diperbolehkan untuk itu oleh Undang-undang.

3. Akta

Akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Selain itu, akta juga bisa diartikan sebagai surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang seperti jaksa, hakim, atau notaris sehingga bisa menjadi bukti yang cukup kuat bagi kedua belah pihak.

Adapun pengertian akta sendiri, Subekti, menyebutkan akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus ditandatangani. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.

Menurut ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, menyebutkan “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan

tulisan di bawah tangan”. Berdasarkan dari ketentuan pasal tersebut, akta dibagi menjadi dua, akta otentik dan akta di bawah tangan.

4. Akta Jual beli (AJB)

Akta Jual beli (AJB) ialah akta otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan Akta Jual Beli Tanah merupakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT atau dihadapan PPAT selaku pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai tanah.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mengikat para pihak terdapat ketentuan harga yang telah disepakati. Berkaitan dengan pengikatan perjanjian jual beli tanah atau PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses jual beli tanah antara penjual dan pembeli, keduanya harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah (AJB), kemudian syarat-syarat yang diperlukan untuk membuat akta jual beli tersebut diantaranya: sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual, kartu tanda penduduk, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga dan kartu keluarga dari pihak penjual, sedangkan persyaratan dari calon pembeli cukup membawa kartu tanda penduduk dan kartu keluarga.

Pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang

akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontraprestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

5. Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang memuat data fisik dan data yuridis untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegangnya. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan.

Menurut Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian sertifikat hak atas tanah adalah : suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf C UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.

6. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan ini diatur dalam Pasal 35 ayat 1 UUPA, yang menyatakan: "Hak guna bangunan adalah hak untuk mempunyai bangunan atau mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun". Hak guna bangunan ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang.

Hak guna bangunan mempunyai jangka waktu atau bersifat sementara, hak guna bangunan dapat diperpanjang 20 tahun atas permintaan pemegang hak. Hal ini diatur dalam pasal 35 ayat 2 UUPA, menyatakan: "atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun".

Hak guna bangunan dapat beralih kepada orang lain. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum yaitu pemegang haknya meninggal dunia atau yang dikenal dengan pewarisan. Proses pewarisan itu terjadi disebabkan oleh meninggalnya seseorang dengan meninggalnya sejumlah

harta kekayaan, baik yang materiil maupun immateriil dengan tidak dibedakan antara barang bergerak dan barang tidak bergerak.

7. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sebagaimana diketahui bahwa pada dasarnya, HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, pemegang sertipikat HGB sebenarnya tidak memiliki lahan tempat suatu bangunan berdiri, tetapi hanya bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

Pemegang sertipikat HGB dapat mendirikan dan memiliki bangunan tersebut dan digunakan untuk keperluan pribadi ataupun usaha. Selain itu, pemilik juga dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain, asalkan masih berada dalam jangka waktu penggunaan HGB tersebut.

Sertipikat hak guna bangunan adalah jenis sertipikat yang pemegangnya berhak memiliki dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaan pemilik bangunan. Tanah tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maupun tanah yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum. Sertipikat hak guna bangunan mempunyai batas waktu kepemilikan 30 tahun, dan dapat diperpanjang hingga batas waktu 20 tahun. Dengan demikian, sertipikat Hak Guna Bangunan dapat dilihat dari tingkat kuasa dan jangka waktu kepemilikan, dimana Hak Guna Bangunan memiliki batasan waktu dan diperkenankan untuk diperpanjang masa penggunaannya. Selain itu, sertipikat Hak Guna Bangunan tidak bisa digunakan sebagai jaminan kepada lembaga keuangan jika ingin mengajukan kredit.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.¹³ Teori adalah penjelasan mengenai gejala yang terdapat dalam dunia fisik tersebut tetapi merupakan suatu abstraksi intelektual di mana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris.¹⁴ Artinya teori ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar bagaimanapun meyakinkan, tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar. Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.¹⁵

Teori hukum mempelajari tentang pengertian-pengertian pokok dan sistematika hukum. Pengertian-pengertian pokok itu seperti misalnya subyek hukum, perbuatan hukum, objek hukum peristiwa hukum, badan hukum, dan lain-lain, memiliki pengertian yang bersifat umum dan teknis. Pengertian-pengertian pokok ini amat penting untuk dapat memahami sistem hukum pada umumnya, maupun sistem hukum positif.¹⁶

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan

¹³ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Maju Mandar, Bandung, 1994, hal 80

¹⁴ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju, 1994, hal 27

¹⁵ *Ibid*, hal., 27

¹⁶ Lili Rasjidi dan Ira Thanuia Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007. hal 36

antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegheid* dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Di dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.¹⁷

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menerangkan hal terkait prakteknya PPAT merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang peralihan hak atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 PP No.37 Tahun 1998, adalah sebagai berikut : jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dimana untuk memberikan perlindungan hukum sangatlah penting terhadap

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 20

hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat terutama untuk menjamin hak – hak dari penjual maupun pembeli. Kedudukan PPAT pada dasarnya diperoleh dari keberadaan akta PPAT yang dibuatnya sebagai alat pendaftaran peralihan hak.

Dalam penulisan hukum ini dipergunakan teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam sebagai pisau analisis adalah sebagai berikut :

1. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) dalam Bahasa Arab, berasal dari kata “adil” di sebut dengan kata ‘adilun, “*adl*”, yang berarti sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Menurut istilah, adil adalah menegaskan suatu kebenaran terhadap dua masalah atau beberapa masalah untuk dipecahkan sesuai dengan aturan -aturan yang telah ditetapkan oleh agama. Sementara Keadilan diartikan sebagai suatu sifat atau perbuatan atau perlakuan yang adil.¹⁸

Terminologi keadilan dalam Alquran disebutkan dalam berbagai istilah, antara lain ‘*adl, qisth, mizan, hiss, qasd*, atau variasi ekspresi tidak langsung, sementara untuk terminologi ketidakadilan adalah *zulm, itsm, dhalal, tughyan, mayl, inhiraf* dan lainnya. Dalam hal ini ada juga lawan dari kata ‘*adl* adalah satu kata yang sama sekali berbeda yaitu *jawr*. Setelah kata “Allah” dan “Pengetahuan” keadilan dengan berbagai

¹⁸ <http://kbbi.web.id/adil>. Mengacu pada KBBI Daring (Dalam Jaringan) Edisi III Hak Cipta Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kemendikbud, September 2020

terminologinya merupakan kata yang paling sering disebutkan dalam Alquran.

Pengertian literal dari kata adil dalam Bahasa Arab adalah kombinasi dari nilai-nilai moral dan sosial yang merupakan:

- 1) *Fairness* (kejujuran/keadilan/kewajaran)
- 2) *Balance* (keseimbangan)
- 3) *Temperance* (pertengahan, menahan diri)
- 4) *Straight forwardness* (kejujuran).¹⁹

Menurut Plato, keadilan adalah “kebaikan” dalam artian harmoni dan perimbangan dari dalam, yang tidak dapat diketahui atau pun diterangkan dengan argumentasi “rasional”.²⁰ Aristoteles, membagi keadilan dalam dua macam: keadilan distributive (*distributive justice*) dan keadilan komutatif (*commutatif justice*). Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan pada setiap orang bagiannya menurut jasanya. Keadilan komutatif ialah keadilan yang memberikan pada setiap orang sama banyaknya dengan tidak mengingat jasa-jasa perorangan.²¹

Dalam paradigma Positivisme hukum keadilan dipandang sebagai tujuan hukum. Hanya saja disadari pula sepenuhnya tentang relativitas dari keadilan ini sering mengaburkan unsur lain yang juga penting, yakni unsur kepastian hukum. Jadi, keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan

¹⁹ Topo Santoso, *Asas-Asas Hukum Pidana Islam*, Cetakan Pertama, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 86

²⁰ Soetikno, *Filsafat Hukum: Bagian I*, Pradnya Paramita, cetakan Kesebelas, Jakarta, 2014, hal 13

²¹ Aristoteles dalam J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita cetakan 26, Jakarta, 1996, hlm. 11-12

bernegara. Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, dalam teori gabungan etis dan *utility* yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.²²

Teori Keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.²³ John Rawls, berpendapat bahwa Keadilan sebagai kebajikan utama berarti memberikan kesempatan secara adil dan sama bagi setiap orang untuk mengembangkan serta menikmati harga diri dan martabatnya. Harga diri dan martabat manusia tidak bisa diukur dengan kekayaan ekonomis, sehingga perlu dipahami bahwa keadilan lebih luas melampaui status ekonomi seseorang.²⁴ Bismar Siregar, menyatakan apabila untuk menegakkan keadilan dia harus mengorbankan kepastian hukum, maka akan dia korbankan hukum itu, karena sejatinya hukum adalah sarana, sedangkan tujuannya adalah keadilan.²⁵

Keadilan menjadi kata kunci dalam hal penegakan hukum. Ibarat koin mata uang menjadi bagian yang tidak terpisahkan. Kaitannya dengan

²² Gustav Radbruch dalam H. Chaerudin, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, 1999, hlm. 19

²³ Hans Kelsen, 2011, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, hlm. 7

²⁴ Pan Mohamad Faiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1, 2009, hlm. 139-140

²⁵ Bismar Siregar, *Rasa Keadilan*, Bina Ilmu. Surabaya, 1996, hal 7

hukum pelaksanaan pidana, tentunya menjadi hal yang penting diterapkannya keadilan dalam sistem pemidanaan dan pelaksanaan pidana.

Dalam praktek penyelenggaraan penegakan hukum di lapangan pada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hal ini disebabkan oleh konsepsi keadilan merupakan suatu rumusan yang bersifat abstrak, sedangkan kepastian hukum merupakan suatu prosedur yang telah ditentukan secara normatif. Suatu kebijakan atau tindakan yang tidak sepenuhnya berdasar hukum merupakan sesuatu yang dapat dibenarkan sepanjang kebijakan atau tindakan itu tidak bertentangan dengan hukum.²⁶

Menurut J.E. Sahetapi, dalam rangka penegakan hukum dan implementasi penegakan hukum bahwa penegakan keadilan tanpa kebenaran adalah suatu kebijakan. Penegakan kebenaran tanpa kejujuran adalah suatu kebijakan. Penegakan kebenaran tanpa kejujuran adalah suatu kemunafikkan. Dalam rangka penegakan hukum oleh setiap lembaga penegakan hukum (inklusif manusianya) keadilan dan kebenaran harus dinyatakan, harus terasa dan terlihat, harus diaktualisasikan.

Dalam syariat Islam penegakan hukum lebih kepada tuntunan menegakkan kebenaran dan keadilan, sebagaimana terdapat dalam tuntunan Al-Quran surat An-Nisa' ayat 135, yang artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu bapak dan kaum kerabatmu. Jika dia (yang terdakwa) kaya atau pun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikannya). Maka janganlah kamu mengikuti

²⁶ Kusna Goesniadhie S, *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Vol. 17, No. 2 April 2010, hlm. 196

hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka ketahuilah Allah Mahateliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan.”

Berdasarkan dari beberapa definisi di atas, maka teori ini digunakan untuk menjawab permasalahan kasus di atas yaitu untuk mencari keadilan yang seadil-adilnya terhadap masyarakat yang dirugikan akibat pemalsuan data otentik akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT pada sertipikat hak atas tanah. Diharapkan teori ini dapat memberikan rasa adil dalam hal pertanggungjawaban PPAT terhadap kewenangannya dalam pembuatan akta jual beli agar tidak merugikan masyarakat lagi dan memperoleh kepastian hukum dalam melakukan segala perbuatan hukum. Sehingga kepercayaan masyarakat terhadap PPAT akan semakin besar dan membuat masyarakat merasa aman.

2. Teori Pertanggungjawaban

Setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang berkaitan dengan perbuatan hukum tentunya berdasarkan sebab tertentu dan akan menimbulkan akibat tertentu pula. Sebab akibat yang muncul tidak serta merta dapat dilepaskan dari kewajiban seseorang atas apa yang telah dilakukan, dalam artian bahwa segala tindakan hukum dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya. Teori tanggung jawab akan digunakan dalam penelitian ini.

Pengertian tanggung jawab menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkirakan dan sebagainya).

Terdapat dua istilah pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan tanggung jawab hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban termasuk juga putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan yang meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. *Responsibility* merupakan tanggung jawab politik.²⁷

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain. Ada tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, meliputi teori, tanggung jawab dan hukum.²⁸

Adapun teori Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum, dimana suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus, sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri

²⁷ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 335

²⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua)*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hlm 20

yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.²⁹ Perbuatan tertentu seorang PPAT yang melanggar ketentuan peraturan yang berlaku, akan menimbulkan akibat hukum berupa sanksi. Sanksi yang diberikan merupakan suatu bentuk pertanggungjawaban atas apa yang diperbuat.

Dalam hukum dikenal juga dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan atas pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*). Pertanggungjawaban atas kesalahan adalah prinsip yang berlaku umum dalam hukum pidana dan perdata. Khususnya dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang dikenal sebagai pasal perbuatan melawan hukum dan mengharuskan terpenuhinya empat unsur yaitu: adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita dan adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Prinsip pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah pelaku dalam melakukan perbuatannya mempunyai unsur kesalahan atau tidak. Tanggung jawab mutlak biasa juga disebut dengan tanggung jawab tanpa kesalahan.

Menurut pendapat Abdulkadir Muhammad ada 3 (tiga) macam teori tanggung jawab dalam mengulas perbuatan melawan hukum (*tort liability*), yaitu:

²⁹ Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie, M.Ali Syafaat, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekjend Mahkamah Konstitusi: Jakarta. hal. 65.

- 1). Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), dalam hal ini tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian,
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melawan hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strike liability*), didasarkan pada perbuatannya, baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

PPAT sebagai pejabat umum harus bertanggungjawab terhadap perbuatannya yang berdampak buruk baik terhadap produk hukum yang dihasilkan maupun terhadap subjek hukum yang dirugikan. Pertanggungjawaban ini berupa pertanggungjawaban secara administratif, pertanggungjawaban perdata dan pertanggungjawaban secara pidana jika terbukti di dalam akta PPAT terdapat tindak pidana yang dilanggar.³⁰

Menurut Didik Endro Purwolekdono, keberadaan pengaturan sanksi pidana diletakkan atau diposisikan sebagai sanksi terakhir.³¹ Ruang lingkup pertanggungjawaban PPAT meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dapat berupa:

- 1) tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya;
- 2) tanggung jawab PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;

³⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hal 77

³¹ Didik Endro Purwolekdono dalam Yaman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan : Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal 99

- 3) tanggung jawab PPAT berdasarkan peraturan jabatan PPAT terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 4) tanggung jawab menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan kode etik PPAT sebagai kaidah hukum PPAT ketika memformulasikan sebuah akta otentik.

Roscoe Pound memberikan pendapatnya mengenai timbulnya pertanggungjawaban. Melalui pendekatan yang dilakukannya meyakini, bahwa timbulnya pertanggungjawaban karena suatu kewajiban atas kerugian yang ditimbulkan terhadap pihak lain. Sedang pada sisi lain, Pound melihat lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kerugian yang ditimbulkan oleh suatu tindakan tetapi juga karena suatu kesalahan.³²

Roscoe Pound berpendapat pertanggungjawaban pidana adalah sebagai suatu kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan diterima seseorang dari pelaku yang dirugikan.³³ Selain itu dia menyatakan pula, bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum semata tetapi menyangkut pula masalah nilai-nilai moral ataupun kesusilaan yang ada dalam masyarakat.

Hubungan antara teori tanggung jawab dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis adalah apabila dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT melakukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak maka dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut. Menurut Kranenburg dan Vegting, ada 2 (dua) teori pertanggungjawaban yaitu:

³² Roscoe Pound, *Introduction o The Philosophy of law*, Terjemahan Muhammad Rajab, Pengantar Filsafat Hukum, Bharata, Jakarta: 1996, hlm. 90.

³³ Roscoe Pound, *Introduction to The Philosophy of Law*, dikutip dari Ramli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Cet.2, Mandar Maju, Bandung, 2000), hlm. 65

- a. Teori *fautes personalles* adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada pejabat yang karena tindakannya tersebut telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b. Teori *fautes de services* adalah teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan pada jabatan. Kerugian yang timbul disesuaikan apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan. Berat atau ringannya atau kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

3. Teori Perlindungan Hukum

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses, cara, atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.³⁴ Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Perlindungan akan menjadi hak bagi setiap warga negara, di sisi lain perlindungan hukum ini merupakan kewajiban bagi negara. Teori

³⁴ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. paul: West, 2009), hal 1343

perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud dan bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.³⁵

Perlindungan hukum merupakan salah satu fungsi hukum. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan keseimbangan dan ketertiban sehingga kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam upaya mencapai tujuan tersebut, hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antara perseorangan dalam masyarakat dan membagi wewenang serta mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Perlindungan hukum dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Oleh karena itu hukum sejatinya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa:

“Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki subyek hukum Negara dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hokum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya”.³⁶

³⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Rajawali Pers, Depok, 2017, hal 263

³⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal 205

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Philipus M. Hadjon, mengemukakan bahwa ada 2 (dua) macam perlindungan hukum bagi rakyat yaitu:

a. Perlindungan hukum yang preventif

Dalam perlindungan hukum yang preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa.

b. Perlindungan hukum yang represif

Dalam perlindungan hukum yang represif, rakyat diberikan kesempatan mengajukan keberatan setelah adanya akibat dari suatu keputusan pemerintah yang definitif, dalam artian bahwa perlindungan represif bersifat menyelesaikan masalah.

PPAT sebagai pejabat umum telah diberikan suatu pengaturan dalam hal menjalankan tugas dan jabatannya. Oleh karena PPAT sebagai pejabat umum, maka peraturan-peraturan yang ada khususnya yang berkaitan dengan jabatan PPAT dijadikan sebagai rambu-rambu guna mencegah penyalahgunaan wewenang. Sebagai PPAT adalah dianggap mengetahui segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas dan wewenangnya. Dengan segala pengetahuannya, PPAT tidak diperbolehkan

melakukan tindakan sewenang-wenang (tidak sesuai dengan peraturan). PPAT yang melakukan perbuatan sewenang-wenang dalam pembuatan akta, menimbulkan kerugian terhadap penghadapnya. Penghadap yang dirugikan oleh perbuatan PPAT mempunyai hak untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum.

Dengan demikian teori perlindungan hukum dipandang tepat untuk digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini, sebab dengan dikajinya suatu perlindungan hukum terhadap subyek hukum yang dirugikan, maka dapat diketahui sejauh mana negara menjalankan kewajibannya dan sejauh mana subyek hukum menerima haknya yang hilang akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh notaris/PPAT.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis dimana suatu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Yuridis normatif merupakan pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum

sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) dan pendekatan kasus (*case aproach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum di Indonesia. Pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian, dimana akan dititik beratkan pada masalah yuridis mengenai aturan-aturan hukum mengenai tanah yang ada di Indonesia. Dalam penelitian ini materi pokok kajian yaitu yang berkaitan dengan hukum agraria, terutama dikaitkan dengan masalah pemalsuan data otentik yang dilakukan oleh PPAT terhadap akta jual beli sertipikat Hak Guna Bangunan penyebabnya dan penyelesaiannya.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum. Secara rinci menggambarkan dan menemukan fakta-fakta hukum berkenaan dengan penegakan hukum pidana terhadap PPAT dalam pemalsuan akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan dan tanggung jawab PPAT yang terbukti atas pemalsuan

data otentik dalam membuat akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan.

3. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.

Data dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 20 14 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN);

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 6) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Pelaksanaan Selanjutnya
 - 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.
- c. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum sekunder, bahan hukum penunjang yang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, jurnal ilmiah, serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat digunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini metode yang penulis gunakan dalam pengumpulan data adalah Studi Kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan menggunakan beberapa buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen serta sumber tertulis lainnya guna memperoleh bahan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Menurut Soerjono Soekanto, studi kepustakaan adalah studi dokumen yang merupakan suatu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan “*content analysis*” atau yang biasa disebut dengan analisis muatan.

Metode *library research* (penelitian kepustakaan), yakni melakukan penelitian dengan menggunakan data dari berbagai sumber bacaan seperti buku-buku, majalah, dan internet yang dinilai relevan dengan permasalahan yang akan dibahas penulis dalam penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari data yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interactive model of analysis* yang meliputi tiga tahapan yaitu mereduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan dengan verifikasinya,

dimana peneliti tetap bergerak di antara tiga komponen analisis dengan proses pengumpulan data selama kegiatan pengumpulan data berlangsung. Selain itu juga dilakukan siklus antara tahap-tahap tersebut, sehingga data yang terkumpul berhubungan dengan data lain. Setelah data terkumpul, kemudian data direduksi, setelah itu disajikan maka terakhir akan dapat ditarik suatu kesimpulan.

Tahap-tahap ini tidak harus dilakukan secara berurutan, dan antara tahap yang satu dengan yang lain adalah saling membentuk siklus.

- a. Reduksi data merupakan komponen pertama dalam analisis yang merupakan proses seleksi, pemfokusan, penyederhanaan, dan abstraksi data dari lapangan dimana proses ini akan berlangsung selama pelaksanaan penelitian (*fieldnote*).
- b. Sajian data merupakan suatu rakitan organisasi informasi deskripsi dalam bentuk narasi yang memungkinkan simpulan penelitian dapat dilakukan.
- c. Penarikan kesimpulan dan verifikasi diperoleh dari data yang telah tersusun. Dari awal pengumpulan data harus sudah memahami dan tahu berbagai hal yang ada, sehingga dapat ditarik suatu simpulan dari data yang tersedia di lapangan sebagai akhir dari langkah-langkah penelitian. Kesimpulan akhir perlu diverifikasi agar cukup mantap dan benar-benar bisa dipertanggungjawabkan.

G. Sistematika Penulisan.

Hasil penelitian ini akan dituangkan dalam tesis sebanyak 4 (empat) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas yaitu mengenai Hak Penguasaan Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional, Ketentuan Umum mengenai Hak Guna Bangunan, Ketentuan Umum mengenai Pendaftaran Tanah, Ketentuan Umum mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah, dan tinjauan tentang jual beli serta tinjauan tentang pemalsuan akta dalam perspektif hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari akibat hukum terhadap pemalsuan data otentik akta jual beli yang dibuat oleh PPAT pada sertipikat Hak Guna Bangunan dan tanggung jawab PPAT yang melakukan pemalsuan data otentik dalam membuat akta jual beli pada sertipikat Hak Guna Bangunan.

BAB IV. PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran-saran nantinya akan didasarkan pada pengambilan kesimpulan yang telah dibuat. Dengan demikian antara kesimpulan dan saran terdapat suatu hubungan yang saling mendukung satu sama lain.