

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Saat ini semakin meluasnya aktifitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah, maka tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan manusia antara lain sebagai tempat tinggal, bercocok tanam dan tempat usaha.

Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah, karena sangat penting bagi kehidupan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli tanah. Dengan jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli maka hal tersebut termasuk dalam Hukum Agraria. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan Hak Milik atas Tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki Hak Milik atas Tanah.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan Hak atas

Tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>1</sup> Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada Hak atas Tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya.

Setiap transaksi dalam hubungan bisnis memiliki dampak hukum, sehingga menuntut adanya Kepastian Hukum terhadap individu maupun Subjek Hukum lainnya. Kesadaran masyarakat akan kebutuhan adanya alat bukti tertulis semakin meningkat, sehingga mengakibatkan meningkatnya permintaan akan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diakui secara yuridis oleh Pemerintah. Oleh karena itu, kehadiran profesi PPAT sangat dibutuhkan. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Akta-akta tanah yang dibuat PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum untuk mendapatkan Jaminan Kepastian Hukum dan Jaminan Kepastian Hak atas Tanah berupa Sertifikat Hak atas Tanah.

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan Akta Autentik dan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik Hukum Privat maupun Hukum Publik. Akta Autentik memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi pihak terkait untuk

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, Hal 29.

dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuhi. Fungsi dari Akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah dilaksankannya 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 merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan Hak yang bersangkutan.<sup>2</sup>

PPAT adalah satu-satunya Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta Autentik tentang Perbuatan Hukum tertentu atas tanah. Dengan demikian wewenang untuk membuat Akta Perjanjian sebagai dimaksud Peraturan diangkat/ditunjuk saja, dan tidak setiap orang dapat membuat Akta. Menurut 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, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT dalam menjalankan tugasnya mengurus Akta jual beli tanah dan bangunan harus memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya. Memberikan informasi yang benar kepada para pihak yang dan membacakan Akta dengan benar sesuai kesepakatan para pihak karena jika

---

<sup>2</sup> HS Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 27.

kondisi demikian terabaikan, maka salah satu pihak pasti akan ada yang dirugikan.<sup>3</sup>

Dari tugas yang dijalankan PPAT maka sering timbulnya sengketa yang diakibatkan Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh PPAT. Kecenderungan adanya sengketa pertanahan ini terjadi karena adanya kesalahan prosedur pembuatan, tatacara maupun dalam hal pengecekan surat keterangan pendaftaran tanah yang akan diperjual belikan. Namun kadangkala sengketa jual beli Hak Milik Tanah karena salah satu pihak mengingkari isi perjanjian yang telah tertuang dalam Akta jual beli Tanah yang telah disepakati.<sup>4</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pembuat Akta di bidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas agar Akta tersebut menjadi Akta Autentik dan dapat menjamin Kepastian Hukum, ketertiban hukum, dan Perlindungan Hukum bagi semua pihak. Selain itu, PPAT sebagai Pejabat Umum yang memiliki wewenang membuat Akta Tanah, tentunya harus mempunyai kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar Akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

---

<sup>3</sup> Tunas, Charles Delon, 2019, *Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016*, Jakarta : Jurnal Hukum Adigama. Volume 2 Nomor 2,, hal 7.

<sup>4</sup> A.N Prasetya , Ana Silviana & Triyono, 2016, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tentang Kebenaran Fakta Peristiwa dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 86/Pdt.G/2009/Pn.Dpk)*, Semarang: Diponegoro Law Journal. Volume 5, Nomor 3, Hal 6.

Dalam prakteknya jual beli Tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, maka berakibat Akta tersebut hanya mempunyai Kekuatan Hukum dibawah tangan yang dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif.

Apabila penyebab permasalahan timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan Akta yang bisa berakibat Akta tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Akta jual beli termasuk dalam jenis Partij Akta yaitu bahwa Akta tersebut dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT dan bukan PPAT yang membuat Akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh sebab itu PPAT hanya menuliskan hal-hal yang dijelaskan serta diakui oleh para pihak didalam Akta yang dibuatannya. Kebenaran tentang hal-hal yang disampaikan oleh para pihak, bukan merupakan tanggung jawab dari PPAT. Maka dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, PPAT harus berhati dalam menerima keterangan dari para pihak, serta PPAT tidak boleh langsung menerimanya tapi harus dilakukan penelitian akan kebenaran yang telah disampaikan.

Ketentuan untuk membuat suatu Akta Autentik tersebut ialah ketentuan yang harus di ikuti tanpa adanya sedikitpun melakukan penyimpangan. Penyimpangan dalam membuat Akta Autentik dapat menimbulkan akibat hukum terhadap Akta tersebut. Fakta yang ada pada

masyarakat masih ditemukan masalah mengenai keabsahan dari Akta jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT. Adanya jual beli Hak atas Tanah yang dilakukan dihadapan PPAT oleh pembeli dan penjual yang dari awal memuat adanya iktikad buruk atau iktikad tidak jujur akan memuat Akta jual beli yang cacat hukum. Sebagai salah satu contohnya yaitu dalam Transaksi Tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi mencurigakan.

Tidak dapat dipungkiri, posisi sebagai PPAT sangat rawan terhadap godaan materi yang menghampirinya. Hal tersebut terlihat dari banyaknya Kasus Perdata yang menjerat Notaris selaku PPAT di berbagai daerah. Apabila secara praktik terdapat PPAT yang melakukan penyimpangan sehingga menyebabkan Akta yang dibuatnya menjadi Cacat Hukum, misalnya dalam hal harga transaksi jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan harga pada kenyataannya maka Akta tersebut tidak mendapat Jaminan Hukum yang pasti dan dipastikan akan menjadi suatu masalah kedepannya.<sup>5</sup>

Dari kesalahan yang terjadi dalam pembuatan Akta jual beli yang dibuatnya, maka perlunya tanggungjawab dari PPAT yang bersangkutan. Tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggung jawab (pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan. PPAT selaku Pejabat umum yang berwenang membuat Akta Autentik bertanggung jawab atas terpenuhinya Syarat Formal serta Syarat Materil Akta. Sehubungan

---

<sup>5</sup> Harnita, Muazzin., & Idami, Z, 2019, *Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh*, Bali : Jurnal Magister Hukum Udayana. Vol.8 No. 3, Hal. 362.



dengan pelaksanaan tugas dan kewenangannya membuat Akta, lingkup tanggungjawab PPAT terhadap Akta meliputi tanggung jawab atas Kebenaran Formal dan Kebenaran Materil suatu Akta.

Tanggung jawab PPAT sebagai sebuah profesi dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Tanggung jawab etik (berkaitan dengan etika profesi) dan;
2. Tanggung jawab Hukum. Tanggung jawab Hukum ini dapat berupa tanggung jawab berdasarkan Hukum Pidana, Hukum Perdata dan Hukum Administrasi. PPAT sangat memungkinkan untuk melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang sifatnya administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi. Konsekuensi Hukum terhadap hal tersebut adalah PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya secara administratif.<sup>6</sup>

PPAT harus bertanggung jawab apabila terjadi penyimpangan dan/atau pelanggaran persyaratan pembuatan Akta Autentik yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap tidak sahnya Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan PPAT diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya Sanksi Perdata dan Pidana terhadap PPAT. Maka apabila terjadi

---

<sup>6</sup> Wibawa, Kadek Cahya Susila, 2019, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*. Bali : Jurnal Crepido, Vol 01, No. 01, Hal. 46.

pelanggaran yang memenuhi Perdata dan Pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan Sanksi Perdata yang termuat dalam KUH Perdata dan Sanksi Pidana yang terdapat dalam KUHP.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan Penelitian, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul : “Tanggung Jawab PPAT Dalam Transaksi Tanah yang Berindikasi Pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan Terkait Profesi PPAT (studi kasus di kota Manokwari).”

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kasus transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan di Kota Manokwari ?
2. bagaimana analisis teoritis tentang tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan ?
3. Bagaimana faktor-faktor yang menghambat tanggung jawab PPAT dalam pertanggung jawaban PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan ?
4. Bagaimana pembuatan Akta jual beli Tanah sesuai dengan peraturan yang ada?



### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui kasus transaksi tanah di kota Manokwari yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan Transaksi Mencurigakan.
3. Untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah yang berindikasi pada ranah korupsi dan transaksi mencurigakan.
4. Untuk mengetahui tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang ada.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
  - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.

## 2. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan untuk menghindari hal-hal yang merugikan masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT dan untuk PPAT sendiri dapat lebih berhati-hati di dalam menjalankan profesi dan menjunjung tinggi profesionalitas kerja tanpa mengesampingkan apa yang menjadi tanggungjawabnya.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

### 1. Kerangka Konseptual

Adapun kerangka konseptual dari penulisan tesis ini adalah :

#### a. Tanggungjawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia / *tang.gung ja wab*/ :

- 1) *n* Keadaan wajib menanggung segala sesuatu (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya)
- 2) *n* *Huk* fungsi menerima pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain.

#### b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPAT merupakan Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud salah satunya antara lain adalah dalam membuat Akta Jual Beli.

c. Tanah

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Dalam Hukum tanah sebutan istilah “Tanah” dipakai dalam arti yuridis. Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa “ Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang. Menurut Pasal 1 (satu) dan 2 (dua) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang terbatas.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> R.I., *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang “Pendaftaran Tanah”*, Bab 1 Pasal 1 ayat 2.

#### d. Korupsi

Korupsi dalam Bahasa latin : *corruption* dari kata kerja *corrumpere* yang bermakna (busuk, rusak, menggoyahkan, memutarbalik, menyogok) adalah tindakan pejabat public, baik politisi maupun pegawai negeri, serta pihak lain yang terlibat dalam Tindakan itu yang secara tidak wajar dan tidak legal menyalahgunakan kepercayaan public yang dikuasakan kepada mereka untuk mendapatkan keuntungan sepihak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) korupsi adalah penyelewengan atau penyalahgunaan uang negara (perusahaan, organisasi, Yayasan, dan sebagainya) untuk keuntungan pribadi atau orang lain.

#### e. Transaksi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) transaksi adalah bentuk persetujuan jual-beli dalam kegiatan perdagangan antar pihak pembeli dan juga pihak penjual. Menurut Sunarto Zulkifli, transaksi adalah suatu kegiatan yang melibatkan minimal 2 (dua) pihak yang akan melakukan pertukaran, pinjam-meminjam, atas dasar kesengajaan, melibatkan diri dalam suatu perserikatan usaha, dan lain-lain.

## 2. Kerangka Teori

Dalam dunia ilmu, teori menempati kedudukan yang sangat penting, karena teori memberikan sarana untuk dapat merangkum serta memahami masalah yang dianalisis secara baik. Dengan demikian, teori memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mengsystematisasikan masalah yang diamatinya.<sup>8</sup> Kerangka teori dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### a. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada

---

<sup>8</sup> Khudzaifah Dimiyati, 2004, *Teorisasi Hukum, Studi Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Surakarta : ctk kedua, UMS Press, Hal 37.

masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>9</sup>

- 2) Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu Tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>10</sup>

Menurut Philipus M Hadjon, pada dasarnya, sarana-sarana perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yakni :

- 1) Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir

---

<sup>9</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal.54.

<sup>10</sup> Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Hal.10.



yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

Asas Perlindungan Hukum ini pula yang dapat dijadikan sebagai landasan untuk mengatasi persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban PPAT terhadap proses pembuatan Akta autentik berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sehingga dapat memberikan perlindungan terhadap PPAT dan bentuk-bentuk pertanggungjawaban hukum.

b. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban PPAT timbul dari kewenangan-kewenangannya yang diatur dalam undang-undang. Pertanggungjawaban PPAT dimintakan ketika PPAT melanggar apa yang diperintahkan undang-undang atau telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menurut pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Mengenai persoalan tanggungjawaban PPAT, Kranenburg dan Vegtig menyebutkan tentang pertanggungjawaban pejabat ada dua teori yang melandasinya yaitu :

- 1) Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan

kerugian. Dalam teori ini tanggungjawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul ini disesuaikan pula apakah kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggungjawab yang harus ditanggung.<sup>11</sup>

Sedangkan dalam kamus hukum, ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban yakni *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas (*a broad legal term*), didalamnya menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggungjawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menuntuk karakter hak dan kewajiban.<sup>12</sup> Sementara *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Sa'faat, 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Pers. Hal 61.

<sup>12</sup> Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Grafindo Persada. Hal 318.

<sup>13</sup> *Ibid.*

Kemudian, Han Kelsen membagi prinsip-prinsip pertanggungjawaban menjadi 4 (empat), yaitu:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain.
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan menimbulkan kerugian.
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak diperkirakan.<sup>14</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggungjawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai

---

<sup>14</sup> Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. Hal 73.

dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan Hukum.

Azas-azas yang diatur dalam Al-Qur'an :

- a. Azas Perlindungan ( QS An Nisa : 131)

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَلَقَدْ وَصَّيْنَا الَّذِينَ أُوتُوا  
الْكِتَابَ مِنْ قَبْلِكُمْ وَإِيَّاكُمْ أَنْ اتَّقُوا اللَّهَ وَإِنْ تَكْفُرُوا فَإِنَّ لِلَّهِ  
مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَكَانَ اللَّهُ غَنِيًّا حَمِيدًا ﴿١٣١﴾

**Artinya:**

“Dan kepunyaan Allah-lah apa yang di langit dan yang di bumi, dan sungguh Kami telah memerintahkan kepada orang-orang yang diberi kitab sebelum kamu dan (juga) kepada kamu; bertakwalah kepada Allah. Tetapi jika kamu kafir maka (ketahuilah), sesungguhnya apa yang di langit dan apa yang di bumi hanyalah kepunyaan Allah dan Allah Maha Kaya dan Maha Terpuji.”

- b. Azas Kepastian (QS Al Baqarah : 282)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا  
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَأَسْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ  
رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ  
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ  
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا  
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ



وَأَنِ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ  
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

**Artinya:**

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

**F. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Adapun pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada penerapan hukum. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan.

Penelitian yuridis empiris yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>15</sup>

#### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan lain dari berbagai literatur yang mempunyai korelasi dan relevansi dengan permasalahan yang akan diteliti, serta teori-teori hukum dan pendapat para sarjana. Dengan kata lain penelitian ini meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

---

<sup>15</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, Hal,15.



### 3. Sumber Data

Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder. Data sekunder yang dimaksud terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- 1) Pancasila;
- 2) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 3) KUH Perdata;
- 4) Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 8 Tahun 2012 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;

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi sumber bahan hukum primer serta

implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami

bahan baku primer berupa :

- 1) Buku-buku literatur;
- 2) Jurnal hukum;
- 3) Makalah hasil seminar, tesis, disertasi, dan artikel ilmiah
- 4) Penelitian tesis sebelumnya.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel dalam format elektronik (internet).

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data dengan cara Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) atau disebut dengan studi dokumen. Studi Dokumen yaitu pengumpulan bahan-bahan hukum yang dilakukan melalui penelusuran dokumen-dokumen hukum dan risalah-risalah pendukungnya. Bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, Kode Etik PPAT, buku-buku mengenai PPAT/Notaris dan tanggung jawab PPAT, serta artikel-artikel yang memuat tentang tanggungjawab PPAT.

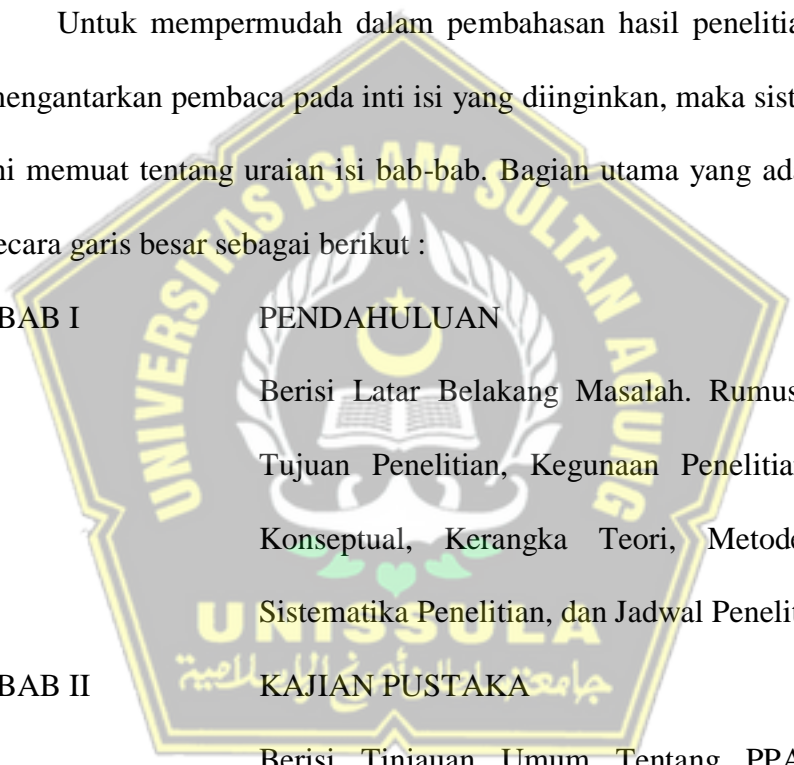
5. Metode Analisis Data

Semua bahan hukum yang terkumpul melalui penelitian kepustakaan akan dipilah-pilah guna memperoleh kaidah hukum atas

permasalahan yang dirumuskan dan kemudian disistematiskan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan penelitian ini. Selanjutnya bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam pembahasan hasil penelitian dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut :

- 
- BAB I**                      **PENDAHULUAN**  
Berisi Latar Belakang Masalah. Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian Sistematika Penelitian, dan Jadwal Penelitian.
- BAB II**                      **KAJIAN PUSTAKA**  
Berisi Tinjauan Umum Tentang PPAT Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, Tinjauan Tentang Akta Jual Beli Tanah, dan Tinjauan Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Tinjauan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan.
- BAB III**                      **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**  
Hasil Penelitian dan Pembahasan tentang Tanggung

Jawab PPAT dalam Transaksi Tanah yang berindikasi pada Ranah Korupsi dan transaksi mencurigakan (Studi Kasus di Kota Manokwari).

#### BAB IV

#### PENUTUP

Kesimpulan dan saran dari penelitian.

