

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana disebutkan dalam Bab I Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Negara hukum yaitu negara yang menjalankan sistem pemerintahannya berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan (*machstaat*), maka negara tidak dapat bertindak sewenang-wenang.<sup>1</sup> Pada aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dengan tujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera.

Prinsip negara hukum adalah menjamin ketertiban, kepastian dan perlindungan hukum agar kepentingan masyarakat menjadi terlindungi.<sup>2</sup> Dalam pelaksanaannya, hukum dapat berjalan secara tertib, normal dan efektif, akan tetapi dapat juga terjadi pelanggaran hukum oleh oknum tertentu. Ketika terjadi pelanggaran hukum, maka harus dilakukan upaya penegakan oleh aparat yang berwenang.

Secara umum penegakan hukum dapat didefinisikan sebagai tindakan menerapkan perangkat sarana hukum tertentu untuk memaksakan sanksi

---

<sup>1</sup> Krisna Harahap, *Konstitusi Republik Indonesia Menuju Perubahan ke-5*, Grafiti Budi Utami, Bandung, 2009, hlm. 16.

<sup>2</sup> Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 45.

hukum guna menjamin perilaku taat terhadap ketentuan yang telah ditetapkan. Menurut Satjipto Raharjo dalam bukunya “Masalah Penegakan Hukum”, menyatakan bahwa penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide tentang keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide itulah yang merupakan hakekat dari penegakan hukum.<sup>3</sup>

Di negara Indonesia profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan profesi terhormat karena tugas dan jabatannya adalah untuk melayani kepentingan masyarakat khususnya dalam bidang pertanahan.<sup>4</sup> Seorang PPAT dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang memperoleh nasihat yang dapat diandalkan dan dijadikan pertimbangan yang dapat dipercaya. Oleh sebab itu, seorang PPAT dalam menjalankan tugas maupun kewajibannya tidak boleh berat sebelah atau berpihak pada salah satu pihak.<sup>5</sup> Jasa PPAT sangat diperlukan dalam kehidupan masyarakat dimasa sekarang ini karena semakin meningkatnya proses pertumbuhan pembangunan dan tingkat kesadaran hukum masyarakat sehingga membutuhkan kepastian hukum dalam setiap peristiwa atas perbuatan hukum.

---

<sup>3</sup> Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum : Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hlm. 15.

<sup>4</sup> Ahmad Jiwan Dono, *Kedudukan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 10.

<sup>5</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, KaryaMedia, Yogyakarta, 2010, hlm.15.

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 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016). PPAT dalam menjalankan profesi tentunya memiliki tugas dan kewenangan khusus, hal tersebut telah diamanatkan dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
  - g. Pemberian hak tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah 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. Tata cara dan formalitas pembuatan akta PPAT merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun.<sup>6</sup>

Akta PPAT pada dasarnya dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006). Selanjutnya, pada Pasal 53 ayat (2) dijelaskan bahwa, Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Apabila terdapat kelalaian dalam setiap pembuatan akta PPAT, maka wajib baginya untuk bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

---

<sup>6</sup> Addien Ifitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/download/6158/5684>; Vol II, No.3 Tahun 2014, diunduh pada Selasa, 29 Desember 2020, pukul 15.00 WIB.

PPAT mempunyai peran dan fungsi dalam menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum melalui alat bukti tertulis yang bersifat otentik. Segala sesuatu yang dicantumkan serta ditetapkan oleh PPAT bersumber pada teori dan ketentuan pasal dapat dipercaya, diandalkan, dan dapat memberikan panduan atau petunjuk dalam perlindungan hukum bagi para pihak yang memiliki latar belakang persoalan yang berbeda. Oleh karena itu, peranan PPAT dalam pembuatan akta sangat penting, apabila dalam keadaan tertentu terjadi suatu pelanggaran (kesalahan, kekeliruan, penipuan, pemalsuan, dan lain-lain) yang dirumuskan oleh PPAT dalam pembuatan akta dapat menimbulkan sengketa karena kerugian ini berdampak oleh salah satu pihak, para pihak maupun pihak lain diluar perjanjian.

Dengan demikian, PPAT memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk mematuhi kode etik yang telah ditentukan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT. Dalam Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut Kode Etik PPAT), disebutkan bahwa Kode Etik PPAT adalah seluruh pedoman, norma dan kaidah moral yang disepakati oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang beberapa rumusan masalah yang sedang dibahas. Ketentuan ini bersifat mengikat serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT serta jajaran

yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.

Menurut Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016, PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, apabila:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pelanggaran berat yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 salah satunya yaitu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan. Dalam persoalan yang terjadi di masyarakat, masih banyak PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan maupun kode etik PPAT, salah satunya melakukan suatu permufakatan jahat dengan salah satu pihak dalam pembuatan akta jual beli sehingga perbuatan tersebut dapat menimbulkan sengketa atau konflik pertanahan. Oleh sebab itu, PPAT diharuskan untuk melaksanakan kewajiban serta tanggung jawabnya secara professional sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT bahwa PPAT harus bekerja dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggungjawab dan tidak berpihak. Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap peraturan perundang-undangan serta kode etik PPAT tentunya akan menurunkan citra, harkat dan martabat jabatan PPAT sehingga menjadi hal yang wajar apabila

masyarakat memiliki kecurigaan dan memiliki kecenderungan untuk tidak percaya. Dalam hal ini, PPAT harus bertanggungjawab atas indikasi pelanggaran yang telah dilakukan olehnya.

Beberapa faktor penyalahgunaan wewenang yang terjadi di dalam PPAT sendiri menjadi fakta bahwa adanya masalah di dalam profesi jabatan tersebut. Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk mengkaji kasus PPAT yang melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli. Hal ini sebagaimana yang terjadi dan diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk.

Dalam putusan tersebut menggambarkan sebab permasalahan tentang seseorang PPAT yang bertugas di Kota Pontianak digugat oleh lima orang bersaudara untuk membatalkan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT. Akta Jual Beli nomor 328/2009 yang merupakan akibat dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ibu Kandung dari lima orang bersaudara tersebut atas kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1072/ DARAT SEKIP tanggal 21 November tahun 1985 Jo Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Ibu Kandungnya.

Kelima orang bersaudara tersebut menjelaskan bahwa objek akta jual beli merupakan harta warisan yang diberikan oleh Ayah Kandung dari lima

orang bersaudara kepada ahli warisnya yaitu Ibu Kandungnya dan lima orang bersaudara, sehingga Akta Jual Beli Nomor 328/2009 secara hukum tidak sah karena tidak melibatkan seluruh ahli warisnya sebagai para pihak di dalam akta jual beli tersebut, dan PPAT telah melakukan permufakatan jahat dengan sadar terhadap pihak pembeli kepada ibu kandungnya yang secara kondisi fisiknya tidak dapat menulis dan membaca secara baik karena telah berusia 70 tahun lebih, dengan mengarang cerita bohong bahwa salah satu anaknya telah menerima pinjaman kredit sehingga membutuhkan persetujuan dari Ibu kandungnya dengan membubuhkan cap jempol. Beberapa minggu kemudian terbitlah Akta Jual Beli Nomor 328/2009 atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Johar Gg. Batu bara, No. 05, RT. 03, RW. 017, Kelurahan Darat Skip, Kecamatan Pontianak Kota, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1072/1985 tanggal 21 November tahun 1985 Jo Pemecahan dari Surat Ukur Nomor: 7262/1983 tanggal 14 November 1983 atas nama Ibu Kandungnya.

Dalam hal ini, terkait kasus di atas menimbulkan beberapa pertanyaan diantaranya : 1) pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli, 2) akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan cara melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dan 3) penyelesaian sengketa PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji dalam bentuk skripsi yang berjudul **PERTANGGUNGJAWABAN PPAT AKIBAT MELAKUKAN PERMUFAKATAN JAHAT DENGAN PIHAK PEMBELI TERHADAP PIHAK PENJUAL DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI.**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka peneliti akan menganalisis lebih lanjut dengan 3 (tiga) pertanyaan mendasar, yaitu:

1. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli?
2. Bagaimana akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan cara melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli?

### **C. Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui identifikasi masalah, tentunya penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.
2. Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan cara melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Selain memiliki tujuan, penelitian ini mempunyai kegunaan juga diantaranya:

##### **1. Kegunaan Secara Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat memberikan masukan sekaligus menambah ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia akademis, khususnya hal-hal yang berhubungan dengan pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.

##### **2. Kegunaan Secara Praktis**

###### **a. Kegunaan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Secara praktis bagi PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli, penelitian ini diharapkan dapat menjadi

masuk, paduan, serta sebagai upaya preventif guna meminimalisir terjadinya pelanggaran berupa permufakatan jahat dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT.

b. Kegunaan Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan masukan kepada masyarakat tentang hak-hak yang dapat diperoleh apabila berperan sebagai salah satu pihak dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang melakukan permufakatan jahat dengan pihak lain. Serta, mengingatkan kepada masyarakat agar berhati-hati dalam melakukan jual beli dihadapan PPAT baik berada di pihak penjual maupun pihak pembeli karena oknum-oknum tertentu dapat menyalahgunakan wewenangnya dalam pembuatan akta jual beli.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Pembangunan hukum nasional yang dilaksanakan di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang telah mengalami empat kali amandemen. Tujuan negara Indonesia dinyatakan dalam Alinea ke-4 Pembukaan UUD 1945, yaitu:

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan bangsa Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan yang maha esa, kemanusiaan

yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam Bab I Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, disebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Pemikiran negara hukum dimulai sejak Plato dengan konsepnya “bahwa penyelenggaraan negara yang baik adalah yang didasarkan pada pengaturan (hukum) yang baik yang disebut dengan istilah *nomoi*”.<sup>7</sup> Dalam negara hukum tugas pokok negara tidak saja terletak pada pelaksanaan hukum, tetapi juga mencapai keadilan sosial (*sociale gerechtigheid*) bagi seluruh rakyat.<sup>8</sup> Hal ini sejalan dengan amanah Sila ke-5 Pancasila dan Alinea ke-4 UUD 1945 yang menyatakan bahwa Bangsa Indonesia menghendaki terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Prinsip negara hukum adalah menjamin ketertiban, kepastian dan perlindungan hukum agar kepentingan masyarakat menjadi terlindungi.<sup>9</sup> Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum dalam masyarakat.<sup>10</sup>

Akta otentik dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna, karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian

---

<sup>7</sup> Ni'matul Huda, *Negara Hukum, Demokrasi dan Judicial Review*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 1.

<sup>8</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 71.

<sup>9</sup> Bagir Manan, *Loc. Cit.*

<sup>10</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 61.

lahiriah, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian materiil.<sup>11</sup> Berhubungan dengan hal tersebut, PPAT diberikan 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 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 2016). PPAT dalam menjalankan profesi tentunya memiliki tugas dan kewenangan khusus, hal tersebut telah diamanatkan dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
  - g. Pemberian hak tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

---

<sup>11</sup> Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, <https://media.neliti.com/media/publications/150176-ID-none.pdf>, Lex Privatum, Vol.III/No. 1/Jan-Mar/2015, diunduh pada Selasa, 27 Februari 2021, pukul 11.25 WIB.

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah 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. Akta PPAT merupakan wujud dari syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara seperti sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat kedua dan ketiga merupakan syarat objektif.<sup>12</sup> Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta sedangkan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi dari akta. Isi akta PPAT merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara tentang kebebasan berkontrak. Dalam akta PPAT, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akta tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak yang menghadap PPAT sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akta tersebut batal demi hukum.<sup>13</sup>

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 juga menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan salah satunya membuat Akta jual beli, hal ini diperkuat oleh Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Akta jual beli

---

<sup>12</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm.57.

<sup>13</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Analisa Kasus*, Cetakan ke-3, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 9.

ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan.<sup>14</sup>

Akta jual beli dibuat oleh PPAT dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006). Selanjutnya, pada Pasal 53 ayat (2) dijelaskan bahwa, Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Apabila terdapat kekelalaian dalam setiap pembuatan akta PPAT, maka wajib baginya untuk bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

Setelah para pihak menandatangani akta jual beli yang telah dibuat, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran

---

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 77.

tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam melakukan suatu pendaftaran tanah terdapat syarat-syarat yang wajib dipenuhi berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, syarat-syarat tersebut yaitu :

1. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah harus sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
2. Perbuatan hukum jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.
3. Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi dalam pendaftaran tanah terdiri dari formulir pendaftaran yang sudah bermaterai dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya, surat kuasa (apabila dikuasakan), fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa (apabila dikuasakan), bukti kepemilikan tanah, fotokopi SPPT PBB tahun berjalan, melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan luas, letak, dan penggunaan tanah, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik ;
4. Tanah yang bersangkutan bukan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

5. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
6. Perbuatan hukum jual beli tidak dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat diketahui bahwa PPAT memiliki peranan penting dalam pembuatan akta salah satunya yaitu akta jual beli. PPAT wajib untuk bertanggungjawab apabila dalam pembuatan akta jual beli terjadi suatu pelanggaran. Oleh karena itu, PPAT perlu memperhatikan asas kecermatan dan asas profesionalitas dalam pembuatan akta jual beli. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.<sup>15</sup> Sedangkan, Asas profesionalitas adalah asas yang mengharuskan PPAT mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan maupun kode etik PPAT, mengingat seorang PPAT dituntut memiliki kemampuan dan keahlian dalam membuat akta tanah.<sup>16</sup> Menurut Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016, PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, apabila:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.26.

<sup>16</sup> Eko Budiarto, *Analisis Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006*, <http://jurnal.unmuhjember.ac.id/index.php/FAJ/article/download/607/481>, diunduh pada Selasa, 6 Maret 2021, pukul 16.32 WIB.

- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Yang dimaksud dengan "pelanggaran berat" antara lain:

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, atau membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian bersama mengenai beberapa hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerjanya;
4. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam dan/atau di luar wilayah kerjanya;
6. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
8. Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang obyeknya masih sengketa;
9. PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
10. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya; dan/atau
11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

Selain itu, PPAT juga memiliki kewajiban untuk mematuhi kode etik yang telah ditentukan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat IPPAT. Dalam Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut Kode Etik PPAT), disebutkan bahwa Kode Etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan

berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. PPAT dalam menjalankan jabatannya juga harus bekerja dengan jujur, tertib, cermat, penuh kesadaran, bertanggung jawab dan tidak berpihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT.

PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan kode etik PPAT dapat dikenakan sanksi yang tegas berdasarkan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 6. Sanksi-sanksi tersebut ialah:

- (1) Sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:
  - a. Teguran;
  - b. Peringatan;
  - c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
  - d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
  - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.
- (2) Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota perkumpulan IPPAT tersebut.
- (3) Penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan berakibat pada penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian oleh Pembina PPAT.

PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan kode etik PPAT serta peraturan perundang-undangan tentang PPAT tentunya akan menurunkan

keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT, sehingga PPAT harus bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya mengenai tanggung jawab hukum menyatakan, “bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan hukum tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.<sup>17</sup> Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja.<sup>18</sup> Dalam suatu kasus, sanksi dikenakan terhadap pelaku karena perbuatannya sendiri membuat dirinya harus bertanggungjawab.

Berhubungan dengan uraian diatas mencerminkan bahwa negara Indonesia menganut teori kepastian hukum. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.<sup>19</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan

---

<sup>17</sup> Jimly Asshidiq dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 63.

<sup>18</sup> Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 37.

<sup>19</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 385.

adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>20</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Jadi pada dasarnya, teori kepastian hukum memiliki nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>21</sup>

Istilah keadilan (*Iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.<sup>22</sup>

Teori keadilan menurut Teori Ustinian yang menyatakan bahwa “keadilan adalah kebijakan yang memberikan hasil, bahwa setiap orang

---

<sup>20</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

<sup>21</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

<sup>22</sup> E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Buku Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 57.

mendapat apa yang merupakan bagiannya”.<sup>23</sup> Menurut Lord Denning, seorang Hakim Agung Inggris pernah mengatakan bahwa “keadilan bukanlah sesuatu yang bisa dilihat, keadilan itu abadi dan tidak temporal. Bagaimana seseorang mengetahui apa itu keadilan, padahal keadilan itu bukan hasil penalaran tetapi produk nurani”.<sup>24</sup> Namun, dalam paradigma positivisme hukum keadilan dipandang sebagai tujuan hukum. Peneliti membahas teori keadilan ini karena menyangkut kasus permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT dengan salah satu pihak, yang seharusnya PPAT bersifat netral (tidak berpihak) namun, PPAT dalam kasus ini berpihak kepada salah satu pihak yaitu pembeli yang mengakibatkan kerugian bagi pihak penjual dalam hal pembuatan akta jual beli sehingga menimbulkan hilangnya rasa keadilan bagi pihak penjual.

## **F. Metode Penelitian**

Sebuah penelitian pasti memiliki sebuah metode sebagai tahap untuk menyelesaikan penelitiannya. Adapun beberapa tahap dalam metode penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, dimana menggambarkan suatu peraturan yang

---

<sup>23</sup> Abdul Gafur Ansori, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2006, hlm. 89.

<sup>24</sup> Umar Sholehudin, *Hukum dan Keadilan Masyarakat: Perspektif Kajian Sosiologi Hukum*, Setara Press, Malang, 2011, hlm. 44.

berlaku serta dikaitkan dengan teori-teori hukum itu sendiri mengenai praktik pelaksanaan yang menyangkut permasalahan dalam skripsi ini.<sup>25</sup>

Berdasarkan gambaran deskriptif analisis untuk memecahkan masalah yang berkaitan dengan permufakatan jahat yang dilakukan oleh PPAT dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Dikutip dari buku Pengantar Penelitian Hukum karangan Soerjono Soekanto, menjelaskan bahwa:

“ Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data atau bahan kepustakaan yang merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier ”.<sup>26</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, maka metode pendekatan ini peneliti menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan bagaimana pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.

---

<sup>25</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2002, hlm. 82.

### 3. Tahap Penelitian

Untuk mendapatkan data primer dan data sekunder, dalam penelitian ini dikumpulkan peneliti melalui dua tahap, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari literatur, koran maupun artikel yang berhubungan dengan penelitian ini. Data sekunder dalam bidang hukum terdiri dari tiga sudut kekuatan mengikatnya yang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat seperti norma dasar maupun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini. Dalam kajian ini peneliti menggunakan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-4, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan peraturan lainnya yang bertujuan sebagai pendukung dari peraturan tersebut.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu

menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian/jurnal yang berkaitan dengan pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.

- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>27</sup> Dengan kata lain bahan hukum ini sifatnya sebagai pelengkap dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah salah satu cara memperoleh data yang bersifat primer. Penelitian lapangan menghasilkan data dengan melakukan wawancara secara langsung dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dan pihak Ikatan PPAT Kota Pontianak. Tahap ini didasarkan atas tujuan untuk menunjang data sekunder.

#### **4. Teknik Pengumpul Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara:

---

<sup>27</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 12.

a. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti melalui penelaahan data yang dikumpulkan dengan membaca, mencatat dan mengutip dari berbagai buku-buku dan peraturan perundang-undangan<sup>28</sup>, yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang peneliti teliti.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan cara untuk memperoleh informasi atau jawaban-jawaban mengenai masalah penelitian dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah dipersiapkan oleh peneliti kepada seorang responden.<sup>29</sup>

Wawancara dilakukan peneliti kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dan pihak Ikatan PPAT Kota Pontianak, guna mengetahui pertanggungjawaban PPAT akibat melakukan permufakatan jahat dengan pihak pembeli terhadap pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Adapun alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Alat Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kepustakaan

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 52.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 57.

Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan ini berupa inventaris buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti secara sistematis, rinci dan lengkap.

b. Alat Pengumpulan Data Dalam Penelitian Wawancara

Alat pengumpulan data dalam penelitian wawancara berupa daftar pertanyaan wawancara, alat perekam, kamera, flashdisk dan laptop.

## **6. Analisis Data**

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses menjelaskan secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Dalam penelitian hukum normatif, data dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu penelitian yang bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai sumber hukum positif. Penulisan hukum normatif secara yuridis kualitatif tidak menggunakan angka-angka dan rumus matematik.

## **7. Lokasi Penelitian**

a. Lokasi Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No. 17, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipatiukur No. 35, Lebakgede, Kota Bandung, Jawa Barat.

- 3) Perpustakaan Daerah (PUSDA) Kota Bandung, Jl. Kawaluyaan Indah II No. 4, Jati Sari, Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat.

b. Lokasi Penelitian Lapangan

- 1) Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak, Jl. Jenderal Ahmad Yani No.1, Benua Melayu Darat, Kec. Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, 78121.
- 2) Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, Jl. Soekarno-Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat, 40286.
- 3) Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang No.KM.17, Pamekaran, Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, 40912.
- 4) Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pontianak, Jl. Tanjungpura No.212, Benua Melayu Laut, Kec. Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, 78243.
- 5) Pengurus Wilayah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jawa Barat, Jl. Merak No.13, Sadang Serang, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Jawa Barat, 40133.
- 6) Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bandung, Jl. Pamagersari No. 24, Tanggulun Ibum, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.